



JESÚS MARÍA

GOBIERNO MUNICIPAL

*"No es feliz quien lo tiene
todo, sino quien sabe valorar
lo que tiene" — Paulo Coelho*

Jesús María, Aguascalientes al 05 de noviembre del 2025

Asunto: Se envía reglamento **CONDOMINIO
"PUNTO ST ANGELO"**

Número de oficio: SEDETUM/1270/25

LIC. ARTURO CARLOS ORNELAS

Representante Legal de GRUPO TERRANZA, S.A. DE C.V.
Av. Héroe de Nacozari 1001, Torre A, Int. 321
Colonia San Luis, Aguascalientes, Ags.

P R E S E N T E

Dando seguimiento a los trámites relacionados al **CONDOMINIO VERTICAL MIXO DE TIPO COMERCIAL Y SERVICIOS** denominado **"PUNTO ST ANGELO"**, el cual fue autorizado por la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano mediante oficio **SEDETUM 059/2025** de fecha **20 de febrero del 2025** y que se ubica en Av. Eugenio Garza Sada #520, Condominio St. Angelo, al sur de la cabecera municipal de Jesús María, Ags., es que le hago llegar el reglamento del desarrollo en comento, debidamente autorizado, para que sea integrado en su expediente.

Sin otro asunto en particular y agradeciendo de antemano sus atenciones, me pongo a sus órdenes para cualquier duda o aclaración.

A T E N T A M E N T E

Urb. Jesús Alejandro Valenciano Martínez

Encargado de Despacho de la Secretaría de
Desarrollo Territorial y Urbano Municipal

C.I.	Elaboró	Revisó	Autorizó
	Patricia Rodríguez Guerrero	Arq. Héctor Ramírez Rojas	Lic. Liliana Alejandra Gutiérrez Salas

ccp. Expediente



PUNTO
ST.
ANGELO

MANUAL DE ACONDICIONAMIENTO

SEDETUM

20 FEB. 2025



ÍNDICE

1. ENTREGA DEL UNIDAD O LOCAL

2. PROCESO PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO

3. NORMATIVA GENERAL PARA LA EJECUCIÓN DEL ACONDICIONAMIENTO

4. INTERACCIÓN CON ELEMENTOS EXISTENTES EN EL CONDOMINIO PUNTO ST. ANGELO.

- 4.1 Elementos estructurales
- 4.2 Albañilería
- 4.3 Acabados
- 4.4 Elevador
- 4.5 Instalaciones en general
- 4.6 Impermeabilización
- 4.7 Fachada

5. NORMAS PARA EL ACONDICIONAMIENTO

- 5.1 Generales
- 5.2 Elementos estructurales
- 5.3 Albañilería
- 5.4 Acabados
- 5.5 Decoración
- 5.6 Instalaciones en general
- 5.7 Instalaciones eléctricas
- 5.8 Instalaciones sanitarias
- 5.9 Instalaciones hidráulicas
- 5.10 Aire acondicionado
- 5.11 Extracción en servicios sanitarios
- 5.12 Sistema contra incendio
- 5.13 Instalación de telefonía
- 5.14 Sistemas de televisión o telefonía digital (antena)
- 5.15 Cámaras de seguridad
- 5.16 Impermeabilización
- 5.17 Fachadas
- 5.18 Puerta de Acceso a Unidad o Local
- 5.19 Iluminación

6. CRITERIOS GENERALES DE ANUNCIOS Y PUBLICIDAD

- 6.1 Tipos de letreros permitidos para Unidades
- 6.2 Tipos de letreros para locales

7. INGRESO A CONTRATISTAS

- 7.1 Indicaciones generales
- 7.2 Orden y limpieza
- 7.3 En caso de Conato de Incendio
- 7.4 Requisito para ingreso al Condominio PUNTO ST. ANGELO de personal de contratistas
- 7.5 Lista de prohibiciones para el personal contratista



SEDETUM
20 FEB. 2025

REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO Y OCUPACIÓN DE UNIDADES PRIVATIVAS (LOCALES COMERCIALES).

Tiene el objetivo de mantener el orden y seguridad para todos los involucrados en el proceso de acondicionamiento por parte del propietario y/o condómino o bien por el arrendatario de una unidad privativa (Local Comercial) que forme parte del Condominio Comercial denominado PUNTO ST. ANGELO, S.A. DE C.V., en éste él se establece lo siguiente:

- Condiciones de trabajo de los contratistas de los Propietarios y/o condómino o bien en su caso por parte de los Arrendatarios.
- Entrada y salida de trabajadores
- Áreas de circulación y áreas restringidas para los trabajadores durante el proceso de la obra
- Entrada y salida de materiales
- Residentes de obra de los Propietarios y/o condómino o bien en su caso por parte de los Arrendatarios.
- Bodegas
- Baños
- Agua, drenaje y energía eléctrica
- Áreas para disposición de escombros y residuos producto de los trabajos de acondicionamiento de la unidad privativa (local comercial).
- Horarios de trabajo, estancias nocturnas
- Seguridad
- Limpieza
- Comedor
- Permisos o autorizaciones especiales
- Visitas de supervisión de los trabajos de acondicionamiento que se lleven a cabo en las unidades privativas (locales comerciales)
- Depósito en garantía en relación a los trabajos de acondicionamiento que se lleven a cabo en las unidades privativas (locales comerciales)
-

1. ENTREGA DE LA UNIDAD PRIVATIVA (LOCAL COMERCIAL)

El Promotor en su carácter de Primer Administrador del Condominio denominado PUNTO ST. ANGELO, previo a la celebración de la Asamblea General Extraordinaria en la que se haga constar la entrega de las áreas de uso común e infraestructura, administración y operación de servicios básicos, a través del personal u área que para tal efecto ésta designe entregará al Propietario y/o Condómino o bien directamente al Arrendatario (si así expresamente fuera facultado para tal efecto por el propietario y/o condómino), una vez que se haya efectuado la entrega en Asamblea por parte del Promotor, el Administrador que haya sido designado con tal carácter en la Asamblea de referencia, será la parte facultada para realizar las entregas de la unidad privativa (local comercial).

- Indicación de toma de instalaciones
- Reglamento de Administración del Condominio denominado Punto St. Angelo.
- Observaciones y restricciones específicas para la Unidad privativa (local comercial)
- Manual de acondicionamiento y ocupación de Unidades privativas (locales comerciales).

2. PROCESO PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO

El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario de una unidad privativa (Local Comercial) será el responsable de entregar al Administrador y al Comité de Propietarios y de Vigilancia especificaciones del Acondicionamiento para que sea aprobado por escrito siempre y cuando cumpla con los lineamientos establecidos.

Es responsabilidad del Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario de una unidad privativa (Local Comercial) y por el arquitecto que para tal efecto se haya contratado, elaborar el proyecto de acondicionamiento de la unidad privativa (local comercial) con tiempo suficiente para que el Administrador y el Comité de Propietarios y de Vigilancia efectúe las revisiones necesarias, hasta llegar a la revisión final con planos ejecutivos que serán firmados por ambas partes (1.- propietario y/o condómino o bien por el arrendatario y 2.- por el arquitecto), para formalizar su aprobación.

El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario de una unidad privativa (Local Comercial) entregará el Proyecto para su aprobación al Administrador con la siguiente documentación base:

20 FEB. 2025



- Memoria descriptiva del proyecto indicando los trabajos que se van a realizar, materiales de acabados y colores que se usaran.
- Programa con listado general de actividades, Fecha de inicio y terminación de la obra.
- Plantas arquitectónicas debidamente acotadas a escala 1:50 indicando trazo de muros y cancelos interiores, niveles de pisos terminados, ubicación de instalaciones sanitarias, acabados, mobiliario fijo y equipos.
- Cortes transversales y longitudinales a escala 1:50 indicando señalización, acabados, dimensiones y alturas generales. Se deben incluir cortes que muestren gráficos y anuncios indicando todos los materiales.
- Fachada frontal indicando colores, acabados y letreros o gráficas sobre cristal exclusivamente (locales comerciales).
- Selección y detalles a partir de muestras de materiales y colores montados en una tabla etiquetada. Debe incluir detalles de elementos decorativos en exterior e interior.
- Planos de plafón indicando altura de plafón y detalles de decoración del mismo. Debe incluir ubicación de lámparas, rociadores contra incendio, difusores de aire o rejillas y toda instalación que sea visible.
- Plano de instalación eléctrica con cuadro de cargas y redes. Debe incluir plano de iluminación y contactos.
- Plano de instalación hidráulica y sanitaria indicando ubicación de muebles sanitarios y trayectorias de instalaciones hidráulicas.
- Plano de instalación telefónica.
- Plano de aire acondicionado considerando la extracción de sanitarios.
- Plano de sistemas contra incendio.
- Especificaciones de anuncios y letreros.
- Detalles constructivos.
- Especificaciones técnicas.
- Nombre del contratista o contratistas con sus registros y dirección.

Estas revisiones deben realizarse tan pronto como el Propietario y/o condómino o en su caso por el Arrendatario y el arquitecto contratado por éste completen las ideas conceptuales de su Unidad Privativa (Local comercial). El propósito de esta fase es que el Administrador conozca la intención con la que se pretende acondicionar la unidad privativa (local comercial), para comentar cambios, quedar de acuerdo y poder proseguir al proyecto final antes del desarrollo de planos ejecutivos.

Administración y el Comité de Propietarios y de Vigilancia dictaminará en tres días máximo, sobre la factibilidad del proyecto o las correcciones que sean necesarias realizar en el mismo.

Una vez aprobado, el Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario de una unidad privativa (Local Comercial) podrá iniciar los trabajos de acondicionamiento en base al proyecto autorizado, cualquier cambio deberá notificarse y ser aprobado en forma conjunta por el Administrador y por el Comité de Propietarios y de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para la supervisión de la ejecución de los trabajos de adaptación de la unidad privativa (local comercial).

El Locatario podrá dirigirse por escrito al Administrador y al Comité de Vigilancia para anomalías que le afecten y que no sean de su competencia resolverlas.

3. NORMATIVA GENERAL PARA LA EJECUCIÓN DEL ACONDICIONAMIENTO

Para permitirle el ingreso para acondicionar su Unidad privativa (local comercial), el Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario deberá depositar a la cuenta bancaria de la Administración del Condominio PUNTO ST. ANGELO, la cantidad de \$10,000.00 pesos (entregará comprobante del depósito), de forma física y por correo, al correo xxxxxxxxxxxx mismo que será usado solamente si el Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario causa algún daño a las áreas de uso común del Condominio PUNTO ST. ANGELO, o bien a la propiedad o posesión de algún tercero y no se haga responsable del mismo. Al término del acondicionamiento, la administración del Condominio PUNTO ST. ANGELO, tiene 15 días para regresar el importe íntegro en caso de que no se hayan causado daños o de lo contrario la diferencia por los cargos que se hayan generado. También podrá usarse para cubrir las multas a las que se haga acreedor si así fuera el caso.

Las áreas de uso común sólo se utilizarán para tránsito por las rutas asignadas por el Administrador y por el Comité de Propietarios y de Vigilancia. Todos los materiales deberán encontrarse dentro de la Unidad privativa (Local comercial) por acondicionar. No existirán ni se asignarán espacios en áreas de uso común para almacenamiento. La custodia y el resguardo de los materiales será responsabilidad del Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario.

El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario será responsable de los suministros de servicios para la ejecución del acondicionamiento, para ello tendrá que hacer las contrataciones necesarias ante las dependencias del orden federal (CFE) y del orden municipal (CAPAS) y cualquier otra que resulte competente. En caso de demora de conexión de servicios por parte de las dependencias, la Administración podrá autorizar el suministro durante un máximo de 5 días si se cuenta con el servicio en cuestión y no interfiere con el buen funcionamiento del Condominio PUNTO ST ANGELO. El Administrador cooperará con el abastecimiento de agua para las Unidades privativas (locales comerciales) durante el tiempo de acondicionamiento.

En caso de que por la unidad privativa (local comercial) pasen redes generales o cualquier otra instalación ajena a éste, se notificará al Administrador y éste coordinarán los trabajos para mejor acondicionamiento y funcionamiento en general.

Los Propietarios y/o condóminos o bien por los arrendatarios de una unidad privativa (Local Comercial) no podrán tomar materiales propiedad del Condominio PUNTO ST. ANGELO, de hacerlo serán sancionados por el Administrador. Todos los permisos necesarios serán gestionados y presentados por los Propietarios y/o condóminos o bien por los

arrendatarios al Administrador.

Por ningún motivo podrá utilizarse el elevador para transportar personal de obra, materiales de construcción, equipos, accesorios, etc. Los elevadores son equipos sumamente caros y la reparación es muy costosa. En caso de que algún Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario o sus Contratistas usen los elevadores, de hacerlo serán sancionados por el Administrador.

El abastecimiento de los materiales constructivos será únicamente por la ruta y durante los horarios asignados por el Administrador. La reparación de cualquier mancha o daño que se genere a las áreas de uso común será cargada al Propietario y/o condómino o bien al arrendatario, incluyendo tanto el costo de los materiales como el de la mano de obra.

El Propietario y/o condómino o bien el arrendatario se encargará de la recolección de basura, escombros y residuos originados por las obras de adaptación de su Unidad privativa (local comercial). La basura deberá permanecer depositada por no más de 24 horas en la zona asignada por el Administrador, efectuando los acarreos que sean necesarios por las rutas señaladas para tal fin, haciéndose responsable de cualquier desperfecto ocasionado por el personal encargado de la actividad. El aseo de las rutas designadas para acarreo de materiales se deberá hacer con escoba, trapeador y si es necesario con aspiradora.

Las Unidades privativas (locales comerciales) que no cuenten con cancelería o puertas instaladas deberán tapiar la entrada con triplay y una lona nueva de color gris suministrada por el Locatario, con la intención de generar una barrera contra el polvo y de no dar mala apariencia a otras unidades privativas (locales comerciales) contiguas. En caso de no acatar la obligación anterior, la Administración del Condominio PUNTO ST. ANGELO, suspenderá de inmediato los trabajos de adaptación en la unidad privativa (local comercial).

Las Unidades privativas (locales comerciales) que cuenten con cancelería deberán mantener la puerta cerrada durante el proceso de adecuación para evitar la salida de polvo. La cancelería se cubrirá con una lona nueva de color gris para bloquear la vista hacia el interior de éstas.

En caso de que algún propietario y/o condómino o bien en su caso el arrendatario o sus contratistas depositen basura en las áreas de uso común, el Administrador fijará una sanción de tres veces el costo resultante del retiro de la misma.

Las herramientas y equipos que se utilicen para instalaciones, modificaciones, mantenimiento u otros procesos dentro de las Unidades privativas (locales comerciales), serán manuales o propulsados por electricidad.

El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario que afecte o dañe las áreas de uso común como pasillos, estacionamiento, cubos de instalaciones, escaleras, baños públicos y espacios exteriores, está obligado a arreglar el daño ocasionado y será sancionado por el Administrador por una multa equivalente a diez veces el monto del costo de la reparación.

Todo Propietario y/o condómino o bien el arrendatario se obliga a contratar un Seguro propio de daños a terceros (bienes y personas físicas) durante el periodo de ejecución de sus adaptaciones. El monto de la suma asegurada será de \$ 500,000.00 pesos al momento de la entrega de la unidad privativa (local comercial) y la adaptación no podrá ser iniciada sin la presentación de la póliza correspondiente.

4. INTERACCIÓN CON ELEMENTOS EXISTENTES EN EL CONDOMINIO PUNTO ST. ANGELO

4.1 Elementos estructurales

4.1.1 Para la remodelación de las Unidades o locales, no está permitido perforar losas, muros, trabes, vigas, castillos, cerramientos ni firmes. En caso de que se realice alguna perforación, la Administración detendrá las labores de Acondicionamiento de la Unidad o local en cuestión. El Locatario reparará el daño ocasionado con las indicaciones que le proporcione la Administración y en caso de no hacerse cargo, se le descontará el doble del monto correspondiente a la reparación de las perforaciones. Adicionalmente el Locatario se hará acreedor a las siguientes multas:

- Multa por cada perforación de losa: 25,000.00 pesos.
- Multa por cada perforación de muro hacia el exterior: 25,000.00 pesos.
- Multa por cada perforación de trabes y/o columnas: 15,000.00 pesos.
- Multa por cada perforación de castillos, cerramientos y firmes: 15,000.00 pesos

4.1.2 El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario no podrá reanudar las actividades de Acondicionamiento hasta que se reparen los daños y pague la multa(s) antes señalada(s). Tendrá tres días hábiles para agregar los desafectos generados de lo contrario se aplicará la multa después que se cumpla el plazo.

4.1.3 No deberá de fijarse ningún tipo de taquete a las columnas o muros en el cubo de escalera de servicio.

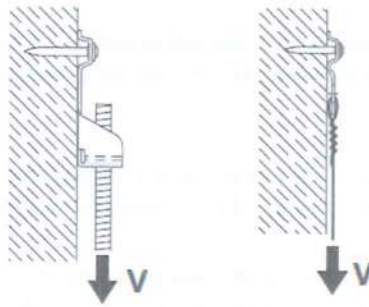
4.1.4 La estructura de concreto no podrá ser alterada por ningún motivo. Las losas, capiteles y trabes no pueden ser perforados, ranurados o taladrados. Cuando se requiera soportar colganteo de plafones y equipo ligero, se utilizarán fijaciones tipo clip de suspensión marca Hilti modelo X-CC CS27 P8. O En caras laterales de las través

SEDETUM

20 FEB. 2025



o nervaduras. (Según croquis)



4.2 Albañilería

- 4.2.1 No se permitirá abrir vanos, huecos para puertas y otros en los muros medianeros entre Unidades rentables. Solo podrán abrirse o demolerse estos muros si el propietario es dueño de todas las unidades que compartan dicho muro.
- 4.2.2 Los muros de las Unidades privativas (locales comerciales) que constituyen también fachadas exteriores fueron realizados con elementos prefabricados adecuadamente reforzados contra esfuerzos de viento y sismo, por lo tanto, Los Locatarios no podrán realizar ventanas ni aberturas en dichos muros.
- 4.2.3 De igual forma no está permitido ranurar muros medianeros o de fachada para ocultar trayectorias de instalaciones de cualquier tipo.
- 4.2.4 Los propietarios de locales comerciales que tengan colindancia hacia pasillo de servicio tendrán el derecho de habilitar una puerta de servicio hacia la colindancia poniente con las siguientes especificaciones: Puerta de 0.90 x 2.10 m de aluminio con marco de aluminio, estructura interior de PTR cuadrado 125 cal.18., refuerzo estructural de honey comb, canto de puerta y marco con preparaciones para bisagras., perforación para cerradura estándar, acabado en placa de compacto fenólico de 3mm de espesor.

4.3 Acabados

- 4.3.1 El acabado de las áreas comunes no podrá ser modificado.
- 4.3.2 No se permitirá la fijación directa de mantas con anuncios en los acabados del área común.

4.4 Elevadores

- 4.4.1 El Condominio PUNTO ST. ANGELO tiene un elevador que no podrán ser utilizados para servicio de los proveedores o contratistas, son estrictamente para el uso del Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario, visitantes del Administrador y personal del Promotor.
- 4.4.2 Si se sorprende a personal involucrado con el acondicionamiento de una unidad privativa (local comercial) (incluyendo a supervisores) haciendo uso del elevador, el Administrador le pedirá que se retire del Condominio PUNTO ST. ANGELO por ese día. En caso de que vuelva a presentarse esta situación, se le pedirá que deje permanentemente su lugar de trabajo en el condominio y por ningún motivo se le volverá a permitir el acceso.

4.5 Instalaciones en general

- 4.5.1 El Condominio PUNTO ST. ANGELO cuenta con trayectorias de instalaciones que no deberán ser alteradas por ningún motivo.
- 4.5.2 Los huecos, canalizaciones, bajantes y pasos necesarios para el buen funcionamiento del Condominio PUNTO ST. ANGELO, fueron ejecutados por el Grupo Desarrollador de acuerdo al proyecto ejecutivo y pueden atravesar las áreas superiores de las Unidades o locales. Estas instalaciones no podrán ser alteradas ni dañadas por los trabajos de acondicionamiento de las Unidades o locales.
- 4.5.3 No se permite realizar pasos en losa o muros, para r instalaciones hidráulicas, eléctricas, climas, voz y datos a través de las losas hacia el piso inferior, existen ductos ubicados estratégicamente par cada unidad .
- 4.5.4 No se permite colocar o instalar ningún aparato y objeto en el cubo de instalaciones.
- 4.5.5 No se permite pasar instalaciones que den servicio privado a cada Unidad o local fuera de los cubos y de las canalizaciones que ya están definidas en las áreas comunes.

4.6 Impermeabilización

- 4.6.1 La cubierta de las Unidades o locales que esté expuesta a posibles filtraciones de agua pluvial se entrega impermeabilizada, por lo que no se permitirá ningún tipo de perforación en cualquiera de estos elementos.

4.7 Fachada

- 4.7.1 No se permitirá ninguna modificación de la fachada, incluyendo la colocación de climas de ventanas.
- 4.7.2 No se permitirá ningún tipo de cambio a los perfiles de aluminio de la fachada principal.
- 4.7.3 Por ningún motivo se adosarán directamente al cristal elementos opacos o transparentes que cambien el color del cristal. Así mismo, queda estrictamente prohibido el



adherir cintas, pegotes, calcomanías, etc. que por indicaciones del fabricante hacen perder la garantía de los cristales.

- 4.7.4 La parte interior de los cristales de cada Unidad o local deberá ser limpiada exclusivamente con agua y limpiavidrios diluido, usando franela. No deberán limpiarse usando servilletas de papel o telas limpiadoras tipo tela ya que pueden rayar el vidrio.

5. NORMAS PARA EL ACONDICIONAMIENTO

5.1 Generales

- 5.1.1 El proyecto de Acondicionamiento de las Unidades o locales deberá ser aprobado por la Administración y el Comité de Propietarios y de Vigilancia, o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para la revisión de proyectos así como la supervisión de la ejecución de los trabajos de adaptación de la unidad privativa (local comercial), quienes verificarán el cumplimiento de las normas de diseño y adaptación de las Unidades Privativas (locales comerciales), con la finalidad de conservar la esencia estética del Condominio PUNTO ST. ANGELO.
- 5.1.2 Se deberá tener en cuenta los reglamentos de Protección Civil, Departamentos de Bomberos y el Código de Seguridad contra incendio que rige en la ciudad para la especificación de los materiales con los que se acondicionará la Unidad privativa (local comercial).
- 5.1.3 Podrán diseñar el interior con cualquier estilo que consideren adecuado para su fin, sin embargo, deberá ser aprobado por la Administración por el Comité de Propietarios y de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para la revisión de proyectos así como la supervisión de la ejecución de los trabajos de adaptación de la unidad privativa (local comercial). No deberán traspasar el límite de propiedad de la Unidad o local y cumplirán las normas de diseño que se incluyen en este documento.
- 5.1.4 El Administrador y el Comité de Propietarios y de Vigilancia o bien o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para la revisión de proyectos así como la supervisión de la ejecución de los trabajos de adaptación de la unidad privativa (local comercial), deberán aprobar todo trabajo que requiera ejecutar el Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario, por lo que éste será responsable de cualquier daño ocasionado a las áreas de uso común y rentables durante la ejecución de los trabajos y estará obligado a reparar cualquier daño ocasionado, haciéndose acreedor a una multa equivalente a 10 veces el monto que cueste reparar dicho daño y a la mencionada en el punto 4.1.1 si así fuera el caso.
- 5.1.5 Se requiere la colocación por parte del Locatario de al menos un Unidad sanitario (lavabo e inodoro) por cada Unidad en acondicionamiento de área interior del Unidad o local.
- 5.1.6 La fachada de la puerta de entrada principal quedará perfectamente rematada por las laterales y coronaciones.
- 5.1.7 Los materiales serán de buena calidad y perfectamente acabados y rematados.
- 5.1.8 No se permite colocar materiales o escombros en las áreas comunes. Se sancionará al Locatario que no obedezca.
- 5.1.9 El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario que esté acondicionado su unidad privativa (local comercial), está obligado a mantener limpio el áreas comunes colindantes.
- 5.1.10 En las áreas de cristal transparente se deberá colocar una banda horizontal para prevenir accidentes.
- 5.1.11 No dejar contactos, alambres, conductores o cualquier otro elemento hacia el área pública.

5.2 Elementos estructurales

- 5.2.1 No se permite la construcción de elementos estructurales o tapancos o mezanines en nivel 1. la construcción de tapanco o mezanines con muros, castillos y cerramientos de concreto queda prohibida ya que podrían presentarse deflexiones en las losas del Condominio PUNTO ST. ANGELO al verse superadas las cargas para las que fue diseñada.
- 5.2.2 La capacidad de carga viva máxima permitida en el entepiso es de 250 Kg/cm².
- 5.2.3 Definición de carga viva: Consta principalmente de cargas de ocupación, estas pueden estar aplicadas total o parcialmente o no estar presentes y también es posible cambiarlas de ubicación. Su magnitud y distribución son inciertas en determinado momento.

5.3 Albañilería

- 5.3.1 Las divisiones interiores de las Unidades o locales deberán ser de panel de yeso de 2 caras de 1/2". Se desplantarán y fijarán adecuadamente en el lugar convenido con acabados de buena calidad.
- 5.3.2 Los muros que se construyan deberán cumplir o sobrepasar los estándares para protección contra el fuego de acuerdo al reglamento que rige en la ciudad.

SEDETUN

20 FEB. 2025

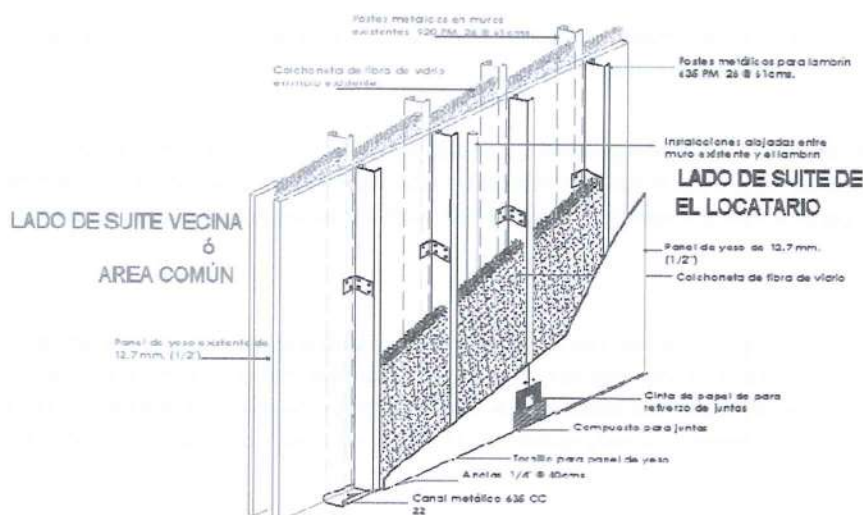


5.3.3 Si se requiere rematar algún muro en la fachada de cristal, éste deberá ubicarse perfectamente centrado y rematado con el manguete de aluminio de la fachada o costilla

5.3.4 Preparaciones de morteros o mezclas de concreto. Se permitirá únicamente el uso de morteros premezclados que solo necesitan agua. La intención de esta regla es evitar el daño que hace el polvo fino en los mecanismos de elevadores, puertas, etc. Este tipo de mezclas y otras como las conformadas por cal o yeso, se podrán realizar dentro del Unidad o local sobre una cama compuesta por lona, triplay y dentro de un cajón de madera. Queda estrictamente prohibido que se efectúen en el piso de áreas comunes o en el estacionamiento.

5.3.5 Los muros divisorios entre locales o colindantes con áreas de servicio y fachadas, cuentan con los refuerzos estructurales necesarios para garantizar su estabilidad y no pueden ser perforados ni se pueden abrir vanos. No se permitirá adosar a ellos estructura alguna destinada a soportar tapancos o mezanines.

5.3.6 En caso de requerir adosar instalaciones a los muros medianeros y/o de fachadas, se deberá agregar lambrín de panel de yeso para contenerlas, pues no se permitirá ranurar los elementos existentes en la Unidad privativa (local comercial). El lambrín no deberá rematar de forma directa sobre la cancelería.



5.3.7 El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario es responsable (y por ello deberá informar a su Inquilino y al Contratista) de que se aplique un sellador a la losa antes de colocar cualquier empastado. Esto con el objetivo de que no se manchen los plafones del piso inmediato inferior.

5.4 Acabados

5.4.1 Los acabados de los muros serán de buena calidad y se construirán de acuerdo al proyecto aprobado por el Administrador y por el Comité de Propietarios y de Vigilancia o en su caso por el Administrador y por los especialistas que se les designe para la revisión de proyectos así como la supervisión de la ejecución de los trabajos de adaptación de la unidad privativa (local comercial).

5.4.2 No se permitirá la fijación directa de mantas con anuncios en los acabados del área común.

5.4.3 Plafones:

- Todos los plafones serán de tipo suspendido, usando según lo indicado en el apartado elementos estructurales punto 4.1.4 y colgantes galvanizados para soportar únicamente el peso físico del plafón. Las luminarias, alarmas, detectores de humo y fuego, difusores y otros elementos deberán tener una suspensión independiente a la del plafón. Los plafones siempre presentarán la posibilidad de ser registrados total o parcialmente, especialmente para efectos de aire acondicionado y ramaleo de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

- Para colgarse de las trabes, se utilizarán fijaciones laterales tipo clip de suspensión marca Hilti modelo X-CC CS27 P8. Los clips, grapas y colgantes utilizados deberán ser aprobados por el Administrador y por el Comité de Propietarios y de Vigilancia o en su caso por el Administrador y por los especialistas que se les designe para la revisión de proyectos así como la supervisión de la ejecución de los trabajos de adaptación de la unidad privativa (local comercial).

- Para el diseño de plafón de las Unidades o locales en las secciones del Condominio PUNTO ST. ANGELO donde la cancelería es de piso a techo, es obligatorio considerar que el remate del mismo con la cancelería deberá resolverse mediante un cajillo de tabla roca. Este detalle es opcional y recomendado para las Unidades o locales en donde la cancelería llega a un elemento de fachada que no es cristal como GBS, Spandrel, block, durock, o tablaroca.

- La altura libre mínima recomendada para los plafones es de 2.90 metros sobre el NPT (nivel de piso terminado) a NLBP (nivel lecho bajo de plafón)

- Si el acabado del plafón es de algún tipo de cristal, deberá fijarse con algún elemento rígido y no podrá quedar cimentado en forma directa. Este detalle tendrá que estar aprobado por el Administrador y por el Comité de Propietarios y de Vigilancia o en su caso por el Administrador y por los especialistas que se les designe

para la revisión de proyectos así como la supervisión de la ejecución de los trabajos de adaptación de la unidad privativa (local comercial).

- Los Locatarios del nivel 3 será el responsable de cubrir los costos por realizar modificaciones a los plafones de los locales de nivel inferior.

5.4.4 Pisos:

- Se entregará el acabado de losa de la Unidad o local sensiblemente a nivel. La losa del piso de la Unidad o local comercial tiene como terminado concreto floteado. Al ser un elemento estructural, no podrá ser ranurado para el paso de tuberías. Estas podrán colocarse en las sobrelosas en caso de que el proyecto de acondicionamiento así lo determine. El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario deberá prever en su proyecto de acondicionamiento que el piso interior quede al mismo nivel que el piso del área común.
- No se permiten en planta alta, tapancos y desniveles que generen espacios para almacenar mercancía u otros objetos.
- No dejar tropezones en el piso.
- Para alojar las instalaciones sanitarias, se podrán realizar sobrelosas del peralte requerido a base de casetones de poliestireno permitiendo que solo se tenga una capa de concreto superior a 5 centímetros. No se podrán aligerar estas sobrelosas con ningún otro tipo de material. El Locatario será el responsable de realizar una ingeniería estructural para la ejecución de estas sobrelosas y asegurar su correcta ejecución y función.

5.5 Decoración

- Para evitar diferencias de sombreado que provoquen variabilidad en la imagen de la fachada de las Unidades, solamente se permitirá la colocación de persianas enrollables pantalla, marca Hunter Douglas modelo tela Panamá 5 color Charcoal (negro), ó marca Tecnoline modelo sunscreen hq soft color black.
- Para los locales se podrá proponer otro tipo de persiana, sin embargo, tendrá que presentarse el proyecto de decoración al Administrador y por el Comité de Propietarios y de Vigilancia o en su caso por el Administrador y por los especialistas que se les designe para la revisión de proyectos así como la supervisión de la ejecución de los trabajos de adaptación de la unidad privativa (local comercial) para su autorización.

5.6 Instalaciones en general Los locales de nivel 3

5.6.1 El suministro de equipos y su mantenimiento serán por cuenta del Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario.

5.6.2 Se entregará al Propietario y/o condómino o bien al arrendatario las Unidades privativas (locales comerciales) con las puntas de las instalaciones al interior para que éste acondicione como le parezca conveniente. Una vez dentro de la Unidad privativa (local comercial), el Propietario y/o condómino o bien el arrendatario será responsable y proveerá la tubería para llevar los equipos al lugar que fue diseñado en el proyecto autorizado por la Administración y el Comité de Propietarios y de Vigilancia o bien por el Administrador y los especialistas designados para la revisión de proyectos así como la supervisión de la ejecución de los trabajos de adaptación de la unidad privativa (local comercial). El contrato de servicios de energía eléctrica, voz y datos, será a cargo del Locatario. Para las instalaciones eléctricas, voz y datos se dejan sólo las canalizaciones, el propietario y/o condómino o bien el arrendatario proporcionará todo el cableado. En los siguientes puntos se describen las particularidades de cada una de las instalaciones.

5.6.3 Los equipos que requieran ser instalados en azotea se alojarán en un área previamente acondicionada y que será responsabilidad de Administración y/o Comité de Vigilancia su aprobación.

5.6.4 Solo para los locales del nivel 3 se permite instalar tuberías en recorridos horizontales colgadas de la losa sobre el piso inmediato inferior

5.6.5 La Administración en Conjunto con el Comité de Propietarios y de Vigilancia o bien la Administración de forma conjunta con los especialistas que se les designe para la revisión de proyectos deberán aprobar todo trabajo que requiera ejecutar el Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario para las instalaciones al interior y exterior de la Unidad Privativa (Local comercial). El Propietario y/o condómino o bien el arrendatario será responsable de cualquier daño ocasionado a áreas comunes y rentables durante la ejecución de los trabajos y estará obligado a reparar cualquier daño ocasionado, haciéndose acreedor a una multa equivalente a 10 veces el monto que cueste reparar dicho daño y a la mencionada en el punto 4.1.1 si así fuera el caso.

5.7 Instalaciones eléctricas

5.7.1 Especificaciones generales de instalaciones eléctricas

- La instalación eléctrica de cada Unidad o local deberá de ser en trifásico
- Estas especificaciones están basadas en las normas técnicas para instalaciones eléctricas de la NOM-001-SEDE-2012 de la Secretaría de Energía
- No deberán existir cables de instalaciones eléctricas o de comunicaciones sueltos por el falso plafón. Todo el cableado será canalizado adecuadamente respetando las medidas de seguridad que la instalación requiera y a partir del proyecto autorizado con anterioridad por el Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos.
- No deberán existir cables de instalaciones eléctricas o de comunicaciones sueltos por el falso plafón. Todo el cableado será canalizado adecuadamente respetando

SEDETUM

20 FEB. 2025



las medidas de seguridad que la instalación requiera y a partir del proyecto autorizado con anterioridad por el Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos.

- Es importante mencionar que la mayoría de los incendios que ocurren en los inmuebles tienen su origen en las instalaciones eléctricas efectuadas durante el proceso de remodelación interno, y de ellos, la mayoría inicia en cables eléctricos sueltos colocados por encima del plafón. Estos cables pueden ser de iluminación, de aire acondicionado, de voz y datos, etc. Por lo tanto queda estrictamente prohibido dejar cables sueltos por encima del plafón. Todos los cables sin excepción deberán ir dentro de un conducto.
- Todos los materiales con que se ejecutan estas instalaciones deberán ser de buena calidad. En caso de tener alguna duda sobre el material a utilizar se deberá consultar al Administrador.
- La mano de obra deberá ser efectuada por personal competente y con amplia experiencia en estos trabajos (por cuenta del propietario y/o condómino o bien por el arrendatario).
- El sistema de trabajos y desarrollo durante la obra, será el aprobado por el Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos en relación a la ejecución del Contratista.
- Los planos de diseño de instalaciones serán aprobados por el Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos y en ellos se deberá especificar los materiales, trayectorias, diámetros, etc. que sean requeridos de acuerdo con la ingeniería y cuadro de cargas.
- La instalación eléctrica que ejecutarán los inquilinos se derivará del disparo de tubería ubicado en el límite interior de cada Unidad o local.
- El Propietario y/o condómino o bien el arrendatario podrá ejecutar sus ramales de instalación alojando sus tuberías (conduit de pared gruesa) exclusivamente en el espacio comprendido entre el nivel de piso de la estructura y el nivel de piso terminado (sobrelosas) así como el espacio resultante entre el lecho bajo de la losa y el falso plafón propuesto en el diseño del Unidad privativa (local comercial).
- Las instalaciones interiores de la Unidad privativa (local comercial) partir del interruptor del mismo, deberán de hacerse de tipo oculto. No se permitirá en ningún caso la interconexión de instalaciones de una Unidad privativa (local comercial) a otro, cada Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario deberá hacer sus propias instalaciones.
- Las luminarias, rejillas, etc. que se instalen deberán estar perfectamente selladas y rematadas ya sea contra el muro o el plafón.

5.7.2 Tuberías, ductos y charolas porta-cables.

- Las tuberías de todas las instalaciones, tanto de alimentación como derivación para los diferentes sistemas, serán rígidas, galvanizadas o esmaltadas.
- Las tuberías y ductos tendrán una sección adecuada para alojar conductores en 40% (máximo) de su sección y el 60% restante quedará vacío tal como estipulan Normas Técnicas para Instalaciones Eléctricas y SECOFI.
- Las tuberías, ductos y charolas, deberán ir separadas de otras instalaciones, como las de agua, drenaje, etc. para evitar posibles daños que pudieran sufrir en caso de falla.
- Las curvas de los tubos se ejecutarán con la herramienta apropiada para evitar la disminución en las secciones, y los radios interiores de dichas curvas deberán estar de acuerdo con el diámetro de la tubería en la forma siguiente:

Diámetro del tubo Radio interior de la curva

13 mm (1 / 2") 85 mm

19 mm (3 / 4") 126 mm

25 mm (1") 160 mm

32 mm (1-1/4") 210 mm

38 mm (1-1/2") 245 mm

51 mm (2") 315 mm

64 mm (2-1/2") 376 mm



- Las tuberías con más de 20 metros de longitud, deberán llevar una caja de registro y en ningún caso se aceptarán más de dos curvas de ángulo recto o varios dobleces equivalentes.

- Las tuberías que lleguen a las cajas de registros, deberán acoplarse a éstas con dos contratuercas y un monitor.
- Todas las tuberías coladas deberán taparse en sus extremos y salidas para evitar las introducciones de cuerpos extraños que posteriormente dificulten o impidan el alambrado.
- Los ductos especificados en los planos deberán ser de lámina de acero rolada en frío, embisagrados y de sección cuadrada, de la marca Square o similar igual, aprobada por

Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos

- Todas las unidades de iluminación se deberán conectar con cable de uso rudo y conectores de tipo americano.

5.7.3 Cajas de conexiones

- Las cajas especiales deberán construirse en lámina No. 16 como espesor mínimo y de las dimensiones adecuadas a las tuberías y conexiones que tendrán que contener.
- Las cajas normales y sus tapas serán de lámina reforzada No. 16, troqueladas y galvanizadas.
- Las cajas para las salidas en las zonas de instalación aparente, serán condulets de la marca Domex (Crouse-Hinds) o similar tipo oval, a excepción de las cajas que alojarán los contactos, apagadores y teléfonos, los cuales serán condulets de la misma marca, pero del tipo FS.
- Todas las cajas de lámina y condulets, deberán considerarse con las tapas correspondientes y en el caso de los condulets, se deberá incluir un empaque.
- Todos los contactos de piso indicados en planos, serán de la marca Domex o similar, con periscopio, de la serie 1700 o cajas de lámina con tapa de bronce o plásticas para contacto o niple de conexión, aprobadas por las normas de seguridad de la ciudad.
- Las cajas de teléfonos serán de las medidas indicadas, de lámina calibre No. 16 con fondo de madera y puerta embisagrada con seguro.

5.7.4 Cableado

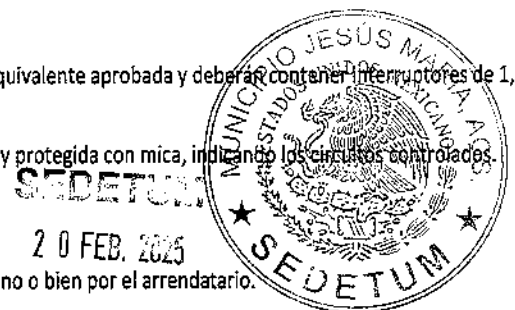
- Se deberá etiquetar los conductores en el registro general con el número de Unidad o local y calibre.
- El contratista deberá empezar a cablear aquellas secciones de tuberías que previamente haya recibido de conformidad el Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos.
- Todos los conductores deberán ser continuos de caja a caja, sin empalmes o conexiones dentro de las tuberías.
- Todas las conexiones irán encintadas con una capa de hule y otra de cinta negra.
- Antes de proceder a realizar las conexiones, se harán las pruebas necesarias para comprobar que se han seleccionado correctamente todos los circuitos de acuerdo con los planos respectivos, siendo necesario para ello instalar y conectar todos los interruptores del tablero respectivo antes de hacer las citadas pruebas.
- Los conductores tanto para los circuitos derivados como para alimentaciones, serán de la marca Condumex o Conductores Monterrey, cable tipo TW o THW antífiamas y llevarán claramente impreso sobre el aislamiento la marca del fabricante y su calibre.
- El cable de uso rudo será de la marca Condumex o Conductores Monterrey 300 V, y para su conexión se usará un conector tipo americano tanto en la caja o condulet como en la armadura de las unidades de iluminación.
- Además de los diversos colores para su identificación se usarán marcadores de la marca Polial o igual, los cuales se colocarán en todas las terminales de los conductores antes de hacer las conexiones.
- Para que los cables se deslicen fácilmente dentro de los tubos y ductos, se recomienda el uso de talco, prohibiéndose el uso de grasa y similares para el mismo objeto.
- Para que el Administrador reciba de conformidad el cableado, se deberán hacer las pruebas de resistencia del aislamiento de acuerdo con los valores mínimos dados a continuación:
- Calibre del Conducto Resistencia del Aislamiento Megohms para Conductores con Aislamiento para 600 V.
- No. 12 AWG a menores 1.000
- No. 10 AWG a No. 8 AWG 0.250
- No. 6 AWG a No. 2 AWG 0.100 No. 1/100 AWG a No. 4/0 0.050
- No. 250 MCM a No. 750 MCM 0.025

5.7.5 Tableros

- Los tableros de control deberán de ser de marcas reconocidas como Federal Pacific, Square'D, ABB o equivalente aprobada y deberán contener interruptores de 1, 2 o 3 polos, de protección termomagnética con capacidad adecuada a los circuitos por proteger.
- En todos los tableros deberá dejarse una lista de los interruptores con una leyenda claramente escrita y protegida con mica, indicando los circuitos controlados.

5.7.6 Cargas y consumos

- Se cuenta con áreas para medición de consumo eléctrico individual para cada Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario.
- Las Unidades privativas (locales comerciales) cuentan con canalización para una acometida eléctrica al límite del interior, donde el Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario colocará su tablero. El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario, debe prever en su proyecto el cableado necesario para cubrir



sus necesidades, así como el cableado desde el tablero hasta el centro de medición que le corresponda, de acuerdo con el proyecto ejecutivo eléctrico del Condominio PUNTO ST. ANGELO.

- El contrato de suministro de energía eléctrica será gestionado por el Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario, éste podrá disponer de una carga en kW de acuerdo con la tabla que de cuadro de cargas del plano eléctrico proporcionado en la entrega del desarrollador que está de acuerdo con el convenio establecido con CFE, por lo que antes de solicitar un excedente ante CFE se deberá solicitar al Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos autorización para aumentar las cargas. El Condominio PUNTO ST. ANGELO no será responsable de los daños originados por falta de este requerimiento o mal manejo del mismo
- Cada Unidad privativa (Local Comercial) tiene un lugar asignado e identificado dentro de las concentraciones de medidores que se mencionan en la tabla anterior. Las concentraciones de medidores se ubican en el área de servicios Adén de carga y descarga .

5.8 Instalaciones sanitarias

- Las Unidades privativas (locales comerciales) cuentan con una conexión a la red sanitaria general. El Propietario y/o condómino o bien el arrendatario debe prever los rellenos (sobrelasas), necesarios para que las trayectorias de sus instalaciones lleguen a dicho punto si decide ubicar sus descargas sanitarias alejadas del mismo.
- En el sistema de drenajes con el que cuenta el Condominio PUNTO ST. ANGELO descargan los pisos que así lo necesiten, por lo que dicha tubería no podrá ser modificada. El material a utilizarse para la adecuación de los locales será de PVC DWV y se instalará por personal competente con experiencia en el tipo de trabajo a realizarse. No se deberán realizar perforaciones en los muros ni losas.
- De presentarse fugas que pudieran afectar a los otros Propietarios y/o condóminos o bien arrendatarios o al Condominio PUNTO ST. ANGELO, el Propietario y/o condómino o bien arrendatario del área en donde se presente la fuga deberá hacerse responsable de los daños materiales que cause a terceros.
- No se podrán verter directamente a la descarga sanitaria fluidos que incluyan grasas, por lo que el Propietario y/o condómino o bien el arrendatario deberá instalar una trampa de grasas en todos los muebles que pudieran vaciar dicho tipo de residuos a la red sanitaria del Condominio PUNTO ST. ANGELO.

5.9 Instalaciones hidráulicas

- Las Unidades o locales cuentan con punta de acometida de agua potable al interior. El Propietario y/o condómino o el arrendatario deberá prever en su proyecto de acondicionamiento el ramaleo posterior necesario para cubrir sus necesidades.
- La medición de consumo será con un macro medidor y este se prorratea de acuerdo con los m² de cada Unidad privativa (local comercial).
- Se recomienda que para la tubería de agua dentro de su Unidad o local se use Tubería de Polipropileno (Tubo Plus).
- El Condominio PUNTO ST. ANGELO no cuenta con la presión necesaria para la instalación de fluxómetros.
- La toma de agua se hará por parte del El Propietario y/o condómino o el arrendatario a partir de la punta ubicada en el interior de la Unidad privativa (local comercial).
- En cada sanitario deberá instalarse una llave de control para tubería roscada en un lugar accesible y de acuerdo con el proyecto aprobado. Para los lavabos también deberán instalarse dos llaves de control para tubería roscada.
- El El Propietario y/o condómino o el arrendatario presentará un proyecto hidráulico y sanitario especificando diámetro, conexiones, material, etc. ante el Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos para su aprobación, así como detalles de fijación de la instalación.
- Estas instalaciones deberán ser ejecutadas con personal profesional, ya que si se presentan fugas pueden afectar a los otros propietarios y/o condóminos o bien arrendatarios o al Condominio PUNTO ST. ANGELO. En caso de presentarse fuga en alguno de las unidades privativas (locales comerciales) el propietario y/o condómino o bien el arrendatario deberá hacerse responsable de los daños materiales que cause a terceros.
- Las tuberías hidráulicas deberán encontrarse debidamente sujetadas conforme a la indicado al proyecto presentado y no sueltas sobre el plafón.
- No se permite el montaje y/o sujeción de muebles directamente a los muros medianeros.

5.10 Aire acondicionado

- Cada unidad privativa (local comercial) estará habilitada para contar con un sistema de Aire Acondicionado con equipos divididos donde se asignará un lugar específico para alojar el equipo condensador. Para asignar la capacidad del equipo se enviará a revisión con administración quien tendrá una lista con la capacidad para cada una de las oficinas.
- Cualquier propietario y/o condómino o bien arrendatario que requiera instalar un sistema diferente deberá presentar su solución técnica al Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos. En caso de ser viable la solicitud todos los trabajos necesarios serán por cuenta y responsabilidad del Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario.
- Todo suministro e instalación de equipos, tubería de cobre aislada para conectar evaporador(as), preparaciones y cableados eléctricos necesarios, canalizaciones

para conectar condensados, ductos, difusores y accesorios, así como cualquier otro elemento necesario al interior del local para la instalación del aire acondicionado, serán por cuenta y responsabilidad del Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario.

- Dentro de cada Unidad y local se instaló la tubería designada para el condensado del equipo de aire acondicionado, a la cual deberá conectar el equipo.
- Se recomienda que se localicen las evaporadoras en áreas internas de servicio de la Unidad o local comercial (baños, cocinetas, cuarto de archivo, etc.) para no afectar la altura libre en las demás áreas.

5.11 Extracción en sanitarios

- El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario, si así lo requiere, proveerá en su proyecto la conexión de extractores en sanitarios con el fin de evitar malos olores al interior y exterior de su unidad privativa (local comercial).
- El extractor a instalar por parte del propietario y/o condómino o bien por el arrendatario, deberá ser tipo plafón Marca Soler & Palau, modelo CFP-100. Si el éste decide instalar alguna otra marca o modelo este deberá ser aprobado por la Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos, presentando a la misma la ficha técnica del equipo propuesto.
- El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario no deberá utilizar el ducto de extracción para baños como ducto de extracción para cocinas o ventila sanitaria.

5.12 Sistema contra incendio

- El proyecto y especificaciones de esta instalación deberán ser revisados y aprobados por Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos. El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario deberá presentar el proyecto de acondicionamiento y diseño de interiores de su unidad privativa (local comercial) las autoridades de la ciudad para obtener el visto bueno de prevención de incendios.
- De ser necesario podrán colocarse detectores de humo a costo del Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario, en cantidad que deberá aprobar el Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos y costo del Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario.

5.13 Instalaciones de telefonía

- Cada Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario hará por su cuenta las gestiones necesarias para la conexión y contratación de servicio de telefonía y se hará responsable del costo de las instalaciones al interior de su unidad privativa (local comercial).
- Las Unidades privativas (locales comerciales) cuentan con canalización para una acometida telefónica en el interior de éstas. El Propietario y/o condómino o bien por el arrendatario debe prever en su proyecto el cableado desde su acometida hasta el registro de la compañía telefónica que le corresponda. El contrato lo realiza individualmente el propietario y/o condómino o bien el arrendatario.

5.14 Sistemas de televisión o telefonía digital (antena)

- Las unidades privativas (locales comerciales) que requieran de antena de televisión deberán colocarla en el área de azotea donde se colocaran las bases para este fin.
- El Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos revisarán la correcta instalación de estas antenas y su ubicación. Por ningún motivo se permitirán perforaciones a lasos, muros o cualquier otro elemento existente en el Condominio PUNTO ST. ANGELO, de lo contrario se le sancionará con las multas descritas en el punto 4.1.1.

5.15 Cámaras de seguridad

- Los propietarios y/o condóminos o bien los arrendatarios que deseen instalar cámaras de seguridad podrán hacerlo siempre y cuando no sobrepasen los límites interiores de su local. Si para el uso del local es indispensable la colocación de cámaras al exterior, estas no deberán invadir más de 25 centímetros los pasillos y su instalación deberá ser autorizada por el Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos.

5.16 Impermeabilización

- El propietario y/o condómino o bien el arrendatario deberá impermeabilizar todas aquellas áreas húmedas que se ubiquen dentro de los límites de su oficina (sinks, lavaderos, trampas, regaderas, baños, patios de ventilación, etc.) con el producto Sonoshield HML 5000 de BASF, y deberá avisar al Administrador una vez que haya concluido los trabajos de impermeabilización para que supervise la correcta aplicación de la misma y después se le autorizará que instale el acabado final.
- Antes de la colocación de empastados, que será por cuenta del propietario y/o condómino o bien el arrendatario, éste deberá impermeabilizar la losa con una

SEDETOL

20 FEB. 2015



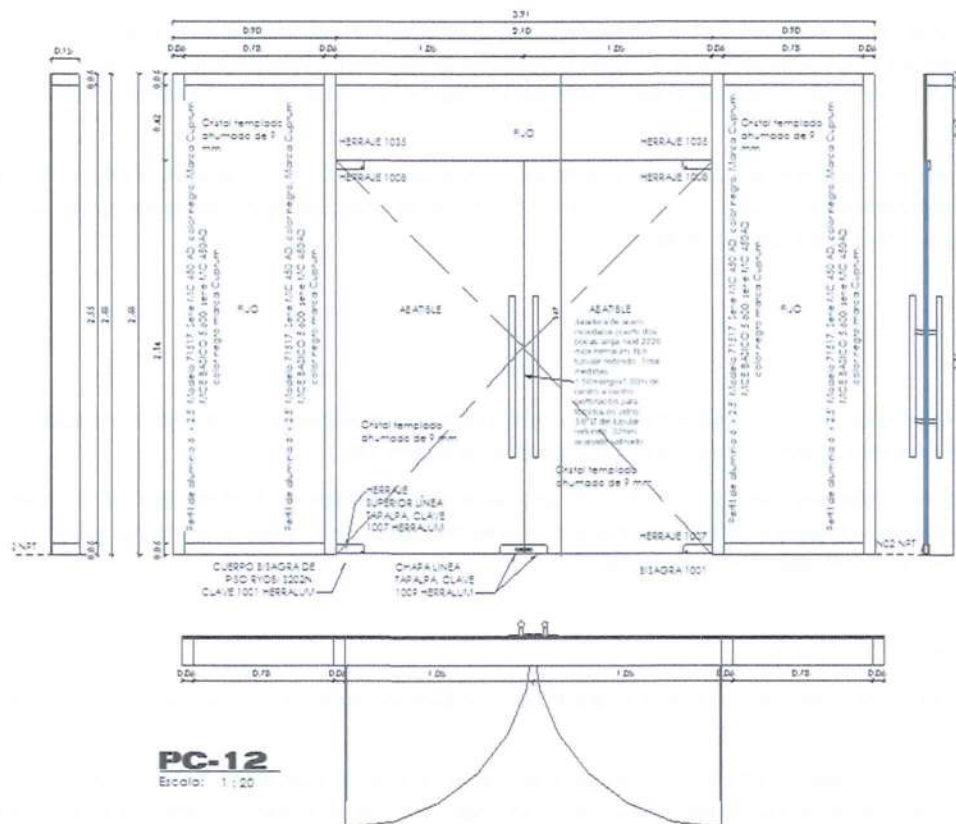
membrana Vaportite 550 o de igual calidad, con la intención evitar filtraciones al nivel inferior cuando se haga el vaciado del empastado.

5.17 Fachadas

- Las fachadas del Condominio PUNTO ST. ANGELO no deben ser alteradas bajo ninguna circunstancia, ya que de esto depende su integridad arquitectónica. Tampoco podrán ser alterados los remates de los muros medianeros entre los locales (el canto del muro) y las costillas de cristal en las fachadas de los locales.
- El diseño propuesto de acondicionamiento de su unidad privativa (local comercial), no deberá considerar letreros sobre los muros de áreas comunes. Estos anuncios solo podrán colocarse en la puerta y/o fijo de cristal que da acceso a su Unidad privativa (local comercial).

5.18 Puerta de Acceso a Unidad o Local

- Con respecto a los accesos a las Unidades, será a costo del propietario y/o condómino o bien por el arrendatario, deberán ser de cristal templado 9 mm y respetar el diseño que se tiene en el Condominio PUNTO ST. ANGELO con las demás Unidades privativas (locales comerciales). Es obligación de cada propietario y/o condómino o bien por el arrendatario y sus contratistas analizar este diseño.
- El acceso tendrá las siguientes características: puerta de cristal templado de 9 mm, claro, chapa de piso herralum inoxidable, picaporte marca herralum inoxidable y bisagra hidráulica marca ryobi con tapa en acero inoxidable, jaladera a base de redondo en acero inoxidable de 1" de 1.50 mts de altura. Según croquis anexo.



5.19 Iluminación

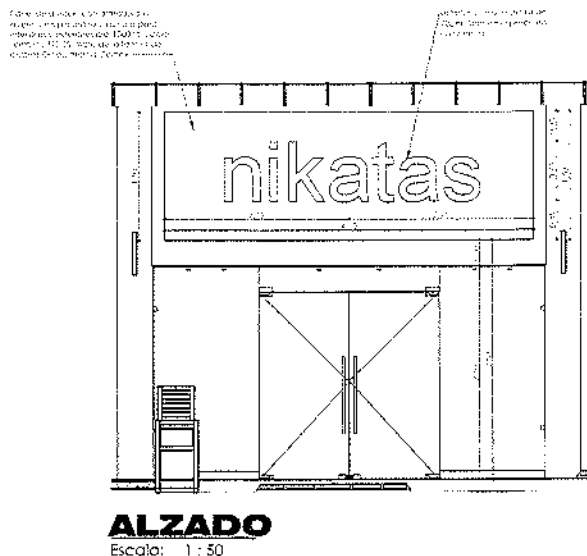
- Cualquier tipo de iluminación deberá ser autorizada por el Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos.
- Los Propietarios y/o condóminos o bien los arrendatarios son responsables de toda la iluminación de su Unidad privativa (local comercial).
- No se permite que el Propietario y/o condómino o bien el arrendatario ilumine fachadas o cualquier elemento exterior.
- La iluminación fluorescente blanca fría será permitida al interior de la unidad privativa (local comercial), pero no en los aparadores, los accesorios visibles al público deberán tener difusores parabólicos. Los tipos de lámparas utilizadas deberán ser de luz blanca fría. La luz cálida no se aceptará.

6. CRITERIOS GENERALES DE ANUNCIOS Y PUBLICIDAD

6.1 Para Unidades interiores:

20 FEB. 2025

- Se permite la colocación de anuncios y/o logo en los muros que dan hacia área común siempre y cuando este pertenezca a su unidad y con medidas que no sobrepasen los que se muestran en la siguiente figura, el diseño y tipología deberá ser aprobada por el Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos antes de su colocación.



- **Importante:** Antes de mandar a hacer el anuncio es responsabilidad del locatario enviar el diseño a la Administración del Condominio PUNTO ST. ANGELO para su aprobación.

6.2 Para unidades privadas (locales comerciales)

- Para las unidades privativas (locales comerciales) en planta baja deberán seguirse los mismos criterios aplicados para el Condominio PUNTO ST. ANGELO, indicados en este Manual de Acondicionamiento.
- Todos los anuncios estarán sujetos a las normas que fije este manual, los proyectos y propuestas se presentarán para revisión y autorización del Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos.
- Todos los anuncios estarán al frente del negocio, solo se autorizará uno por cada fachada de la unidad privativa (local comercial).

6.2.2 Tipos de letreros no permitidos

- Letreros de pintura aplicada sobre cristales del aparador ni en áreas comunes.
 - Letreros que empleen luces parpadeantes o titilantes
 - Letreros que empleen proyectores.
 - Letreros con letras pintadas o de plástico del tipo vacío, o letras sin canto del mismo material o cartón adheribles o calcomanías sobre o detrás del frente de la tienda, incluyendo el cristal de la tienda o aparadores.
 - Letreros en lona, manta o banners.
 - Sobre cartulinas escritas a mano, fijar anuncios temporales de poca calidad en su manufactura.
 - Calcomanía de publicidad.
 - Gabinete de lámina (de cajón), sobrepuesto a la fachada.
 - Anuncios de audio o video con la previa autorización por escrito de la Administración.
 - Con movimiento giratorio y/o parpadeante.
 - Ruidosos o productores de ruido.
 - Tipo Bandera
 - Cartulinas sobre pedestales
 - No pegar calcomanías que impidan la vista al interior del local.
 - No tridimensionales, ni ligados a la fachada.
- 

SEDETUM
20 FEB. 2015



- No se permiten letreros con iluminación en puertas ni vitrinas. En dado caso que se quiera poner algún letrero estará sujeto a aprobación por parte del Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos.
- Cualquier letrero instalado en una Unidad privativa (local comercial) del Condominio PUNTO ST. ANGELO sin aprobación del Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos. o en forma distinta a la aprobada, será retirado por el Administrador, en caso de que el Propietario y/o condómino o bien el arrendatario no lo haga dentro de las setenta y dos horas siguientes de que así lo solicite el Administrador.
- La desinstalación de letreros realizada por la Administración será con cargo al Propietario y/o condómino o bien el arrendatario del (Local comercial), independientemente de las sanciones en las que pudiera incurrir.
- La instalación de letreros en Áreas Comunes queda sujeta exclusivamente a la autorización por escrito del Administrador y el Comité de Propietarios de Vigilancia o bien por el Administrador y por los especialistas que se les designe para revisión y supervisión de proyectos.
- Cajas luminosas.

6.2.3 Criterios de diseño y materiales no aceptables No aceptaran:

- Materiales y armados inseguros, que muestren baja Calidad, no durables, de difícil mantenimiento.
- Imágenes que sean fuertemente rústicas o residenciales.
- El uso de prismáticos acrílicos para cubrir los equipos que tienen luz fluorescente.
- Ningún equipo que tenga luz fluorescente expuesta directamente.
- El uso de bandas intermitentes.
- Uso de anuncios tipo gabinete u otros tipos que den Imagen de tienda de descuento.

6.2.4 Anuncios para contratación de personal.

- No se permitirán anuncios para contratación de personal.

6.2.5 Operación de Locales Comerciales

- No se permite colocar muebles y enseres particulares en las áreas comunes.
- No se permite usar mostradores de atención al público en el límite del área común.

7 INGRESO DE CONTRATISTAS

7.1 Indicaciones Generales

7.1.1 Los horarios de trabajo de contratistas serán sólo de 8:00am a 6:00pm de lunes a viernes y de 8:00am a 1:00pm los sábados. No se trabajará en horarios nocturnos por seguridad de la torre (este horario sólo se aplicará mientras no haya más del 50% de ocupación).

7.1.2 El contratista deberá dar a conocer a su personal el presente Reglamento a fin de que sea respetado, y deberá obedecer las indicaciones que le indiquen los miembros de la Administración del Condominio.

7.1.3 El contratista es responsable de todos los accidentes de trabajo que ocurran al personal o equipo a su cargo, y aquellos que por su causa afecten la salud de terceros.

7.1.4 El contratista y su personal no podrán utilizar el estacionamiento interno del Condominio PUNTO ST. ANGELO. El acceso de vehículos solo será permitido para descarga de materiales y con previa autorización de la Administración del Condominio.

7.1.5 Ante cualquier duda en materia de seguridad, el responsable o supervisor del contratista deberá consultar con el Administrador del Condominio y seguir sus indicaciones.

7.1.6 El contratista queda obligado a proporcionar a sus trabajadores los equipos de protección personal que se establece en este reglamento de acuerdo a sus especialidades.

7.1.7 Es responsabilidad del contratista colocar avisos y señales de prevención de riesgos visibles, tanto de día como de noche en la zona de la obra.

7.1.8 El contratista deberá tener en el almacén y en el área de trabajo de obra extinguidores contra incendio, en número suficiente según las reglas de protección civil y bomberos de la localidad.

7.1.9 Equipo de protección personal para albañiles y ayudantes:

- Zapato de seguridad con casquillo de acero.
- Casco de seguridad (Obligatorio, sin excepción, solicitando el color a la Administración, según la disciplina).
- Cinto de seguridad (para los trabajos que lo quieran).
- Guantes de lona (para los trabajos que los requieran).

- 7.1.10 Se debe mantener a toda hora libre de obstáculos el área del equipo contra incendio, así como los paneles de interruptores eléctricos, tableros de avisos y equipos de emergencia.
- 7.1.11 La velocidad para vehículos permitida en el interior del Condominio PUNTO ST. ANGELO es de 10 km por hora.
- 7.1.12 Deberán usarse únicamente herramientas apropiadas y en buen estado.
- 7.1.13 Se deben evitar las bromas y juegos al estar trabajando en el interior de la obra y áreas de influencia cercanas. No se permite jugar ningún deporte.
- 7.1.14 Está prohibido tomar alimentos y bebidas en el interior de las áreas de trabajo, Se deberá hacer esto únicamente en el área asignada como comedor para operarios y en horas definidas.
- 7.1.15 Considerar la carga viva de diseño para cada losa, que es de 250 Kg /m², la cual no deberá ser sobrepasada en ningún caso o circunstancia.
- 7.1.16 No se permite el acceso al estacionamiento a vehículos con un peso superior a 2 ½ toneladas incluyendo su carga.

Orden y limpieza

- 7.1.17 No se debe permitir que se acumulen o derramen en el suelo: aceites, estopas, grasas o algún otro líquido, principalmente sustancias inflamables.
- 7.1.18 Las áreas de circulación de vehículos y peatones se deben conservar despejados de materiales y herramientas.
- 7.1.19 Los contratistas deberán tener depósitos o contenedores de basura.
- 7.1.20 Todos los materiales de construcción serán almacenados en pilas ordenadas con una altura máxima de 2 metros y sin sobrepasar la carga viva de 250 Kg/m² en el caso de las losas.
- 7.1.21 El almacenamiento de materiales inflamables (solventes, grasas, pinturas, gasolina, diesel, etc.) deberá estar sujeto a las normativas de Protección Civil y Bomberos, y se debe contar con el equipo de contingencia requerido.
- 7.1.22 El Propietario y/o Condómino o bien el arrendatario será responsable de retirar la basura, escombros y residuos del Condominio PUNTO ST. ANGELO, cumpliendo con los reglamentos que para ello le indique el Administrador del Condominio. El Propietario y/o Condómino o bien el arrendatario deberá responsabilizar de ello a su Inquilino y al Contratista encargado de efectuar el acondicionamiento del Unidad privativa (local comercial).
- 7.1.23 Tiene que haber un supervisor encargado 100% del tiempo que haya trabajadores de obra en el Condominio PUNTO ST. ANGELO.

En caso de Conato de Incendio

- 7.1.24 Mantenga la calma, notifique al supervisor más cercano del área.
- 7.1.25 Tome el extinguidor a una distancia aproximada de 2 a 3 metros de la base de fuego.
- 7.1.26 Retire el seguro y oprima las manijas, dirija la manguera a la base del fuego.
- 7.1.27 Informe de inmediato al supervisor de la obra y del área.
- 7.1.28 En caso de lesiones menores, acuda al servicio médico.
- 7.1.29 Cualquier aspecto no previsto en el presente reglamento, deberá ser analizado para la prevención de riesgos por el contratista con la Compañía Administradora del Condominio PUNTO ST. ANGELO.
- 7.1.30 Directorio de Emergencias:

Cruz Roja	065, (449) 916-42-00, 916-47-14
Seguridad, Emergencias y Auxilios	066
Agua y Drenaje	(449) 915-15-13
Telmex	01 800 123-11-14
CFE	(449) 912-69-40
Bomberos	(449) 970-00-65, 970-00-75, 970-39-39
Protección Civil	(449) 910, 20-29
Seguridad Pública	(449) 970-00-29
Agua y Drenaje	(449) 915-15-13

SEDETUM
20 FEB. 2025



7.2 Requisito para ingreso al Condominio PUNTO ST. ANGELO de personal de contratistas

7.2.1 Deberán asignar un responsable de la compañía contratista, el cual tendrá a su cargo la supervisión de la gente y seguridad.

7.2.2 Deberán dar aviso de cualquier cambio, baja, altas o nuevos ingresos al Departamento de Vigilancia.

7.2.3 Los contratistas deberán registrarse por el horario establecido por la administración del Condominio PUNTO ST. ANGELO, de 8:00am a 6:00pm de lunes a viernes y de 8:00 a 1:00 de sábado a domingo.

7.2.4 Ningún trabajador deberá entrar a áreas o pisos en los que no esté asignado.

7.2.5 Todas las siguientes áreas tendrán que ubicarse dentro de la unidad o local comercial:

- Casetas y Bodegas
- Áreas para comer
- Servicios sanitarios
- Depósitos de Basura y Escombro

7.2.6 La compañía contratista está obligada a proporcionar a su personal servicios sanitarios portátiles y agua para beber, los cuales se ubicarán dentro del local.

7.2.7 Toda persona que necesite entrar a un área cerrada, deberá solicitar autorización de la Administración y nombrar a una persona responsable que se haga cargo de la llave.

7.2.8 Cualquier tipo de daño causado al Condominio PUNTO ST. ANGELO y/o a sus instalaciones, será reparado a cargo de las compañías o personas que lo causen.

7.2.9 Cada contratista tendrá una persona de planta efectuando limpieza de las áreas comunes afectadas por el proceso constructivo. La limpieza deberá hacerse por lo menos dos veces al día.

7.3 Lista de prohibiciones para el personal contratista.

7.3.1 Queda prohibido fumar dentro de las instalaciones del Condominio PUNTO ST. ANGELO (solo en áreas autorizadas por la administración).

7.3.2 No se permite escuchar música ya que pueden incomodar a otros Propietarios y/o condóminos o bien arrendatarios o usuarios del Condominio PUNTO ST. ANGELO.

7.3.3 No se permitirá a ninguna persona contratista el acceso al Condominio PUNTO ST. ANGELO que no esté autorizadas por la administración.

7.3.4 No se permite entrar o permanecer dentro Condominio PUNTO ST. ANGELO sin camisa y/o camiseta o en pantalón corto.

7.3.5 No se permite ir a otro piso que no sea el que le corresponde (ajeno al área donde están laborando).

7.3.6 No se permite acostarse o dormir en el interior del Condominio PUNTO ST. ANGELO o en el estacionamiento.

7.3.7 No se permite comer o cambiarse de ropa en áreas que no han sido asignadas para tal caso.

7.3.8 No se permite introducir bebidas alcohólicas o drogas al interior del Condominio PUNTO ST. ANGELO.

7.3.9 No se permite presentarse al trabajo en estado de ebriedad o bajo el influjo de drogas.

7.3.10 No se permite dejar de utilizar el equipo de protección personal que se requiere.

ACEPTO DE CONFORMIDAD



SEDETUM
20 FEB. 2025

PROPIETARIO Y/O CONDÓMINO O BIEN ARRENDATARIO. Número de Unidad o local: _____ Nombre: _____ Nombre de apoderado: _____ Firma: _____

ADMINISTRADOR Y/O COMITÉ DE PROPIETARIOS Y DE VIGILANCIA Nombre: _____ Nombre de apoderado: _____ Firma: _____
--

Aguascalientes, Aguascalientes, a _____ días, del mes de _____ del año 20 _____

SEDETUM

20 FEB. 2025



----- **REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL** -----

-----**CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL DENOMINADO**

----- **"PUNTO ST ANGELO".**-----

----- **DISPOSICIONES GENERALES DEL REGLAMENTO.** -----

I. ANTECEDENTES. -----

El Desarrollo Inmobiliario "**PUNTO ST ANGELO**" es un desarrollo ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada en Pocitos, Jesús María, Aguascalientes bajo el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO** y se rige por el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, la escritura pública constitutiva, el Reglamento General del Condominio, el contrato de compraventa, traslativo de dominio o promesa de venta respectivo y las demás disposiciones jurídicas aplicables. -

El Desarrollo Inmobiliario denominado "**PUNTO ST ANGELO**", fue constituido bajo el régimen de condominio construido por la Sociedad Mercantil denominada **PUNTO ST. ANGELO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en adelante el Promotor; lo anterior, tal y como consta en la escritura pública número _____ (_____), de fecha ____ de _____ de _____, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Ricardo Martínez Castañeda, Notario Público número 6 de Aguascalientes, Ags., Condominio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada el cual consta de 48 unidades privativas, distribuidas de la siguiente manera, 27 locales comerciales y 7 terrazas en planta baja, 20 locales comerciales, y 1 Terraza en el primer piso, 2 locales comerciales destinados para oficinas en el segundo piso.

----- **II. FUNDAMENTO.**-----

Es un inmueble sujeto a esta modalidad de propiedad, cuyo régimen constitutivo identifica todas sus especificaciones y condiciones técnicas, y el presente Reglamento enmarca su normatividad aplicable. -----



El presente Reglamento de Administración se emite en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 459, 460, 461, 462, 463, 464, 469, 470, 509 y demás aplicables al Código Urbano para el Estado de Aguascalientes. -----

Este Reglamento tiene su fundamento en el artículo 509 para del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes y está destinado a determinar y mantener la estructura, estándares y procedimientos que se aplicarán a la administración y mantenimiento del Condominio vertical comercial y de servicios denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

----- I. TERMINOLOGÍA.-----

Para los efectos del presente Reglamento, los siguientes términos con mayúscula inicial (en singular o plural) tendrán los significados que se expresan a continuación: -----

ARTÍCULO 1. Definiciones. Para la mejor interpretación de los conceptos empleados en el presente documento, los mismos, salvo indicación expresa en otro sentido, quedan definidos de la forma siguiente: -----

A) Administrador. Es la persona moral designada por el Promotor en los términos de este Reglamento, encargada de la administración del “PUNTO ST ANGELO”. Cuando se haga referencia a la palabra “Administrador”, se deberá entender que se refiere además del Administrador del Condominio mismo, a sus representantes legales.-----

B) Arrendador. El Condómino propietario de una o varias Unidades Privativas, que las haya dado en favor de un tercero mediante la figura del arrendamiento, o por cualquier otra figura jurídica, cedido o transmitido temporalmente el uso o disfrute de la respectiva Unidad Privativa. -----

C) Arrendatario. Persona física o moral que tenga temporalmente el uso, disfrute o simplemente posea por cualquier figura jurídica legal, cualquier Unidad Privativa, por virtud de la celebración de un contrato de arrendamiento, comodato, etc. con el propietario de la Unidad Privativa. -----



D) Asamblea General de Condóminos. Es el órgano supremo del **CONDominio VERTICAL COMERCIAL** denominado **"PUNTO ST ANGELO"** que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones celebradas en términos del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes y del presente Reglamento de Administración, ante ella se plantean, se discuten y se resuelven asuntos de interés propio y común que le planteen los condóminos del Condominio. -----

E) Áreas o Bienes Comunes del "PUNTO ST ANGELO". Son áreas cuyo uso, operación, mantenimiento, obligaciones y beneficios son de carácter colectivo y pertenecen en copropiedad a todos los Condóminos formando parte integral de la Unidad Privativa. Su beneficio es para la totalidad de los Condóminos o en su caso Usuarios y/o Ocupantes del Desarrollo Inmobiliario **"PUNTO ST ANGELO"** y consecuentemente su mantenimiento y operación está a cargo de todos los Condóminos, áreas que se identifican en la Escritura Constitutiva del propio **"PUNTO ST ANGELO"**, los cuales a continuación se mencionan de forma enunciativa más no limitativa: -----

1.- Las redes de infraestructura y de instalación hidráulica; eléctrica tales como los transformadores, SITE; sistema pluvial; red de voz, datos y televisión; iluminación; sistemas especiales (de acceso, de iluminación, alarma de incendio, WI-FI, CCTV, área de paneles y calentadores solares); sistema de tierras, apartarrayos y luces de obstrucción; sistema de acceso al condominio; sistema de protección contra incendios, así como cualquier otra infraestructura necesaria para el mantenimiento de los bienes de uso común y que dan servicio a las unidades de propiedad exclusiva.-----

2.-Tanques de almacenamiento, tanques de gas, cisternas y contenedores, módulos fotovoltaicos, calentadores solares, áreas de equipo mecánico, sistemas de bombeo y para suministro de servicios, cableado o tubería de electricidad, agua y drenaje, ductos, cables y otras instalaciones de servicio, ubicadas inclusive en el subsuelo del Condominio.-----



3.- Vialidades interiores, oficina de administración, jardineras, cuartos eléctricos, cuartos de máquinas, cisternas para almacenar aguas de tormentas y sus equipos para extracción al drenaje, cubos de elevadores, escaleras de servicio, alumbrado, bombillas, ductos y conductos, y equipos similares instalados en ellos o usados en relación con ellos. Las áreas anteriores se desplantarán en el nivel que el Promotor considere más adecuado. -----

4.- Área de juegos infantiles; -----

5.- 97 cajones para uso común de los Locales Comerciales y oficinas del Condominio. -----

F) Código. Las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes. ---

G) **Comité de Propietarios y de Vigilancia.** Es el órgano que vigilará las actividades del Administrador en términos del Código y del presente Reglamento. El Comité de Propietarios y de Vigilancia del Desarrollo Inmobiliario denominado “**PUNTO ST ANGELO**” será designado por la Asamblea General de Condóminos. -----

H) **Comité Técnico.** Es el órgano que se integra de 1 (un) Representante del Promotor, 1 (un) representante del Comité de Propietarios y de Vigilancia que será el Presidente o en caso de ausencia cualquier otro integrante de dicho Comité cuando éstos sean designados, 1 (un) Especialista en materia Arquitectónica designado por el Promotor y 1 (un) especialista (persona física o moral) en desarrollo comercial (Retail) contratado por el Promotor, cuya función de dicho comité es establecer y vigilar que se observen las normas de acondicionamiento, mantenimiento y reparación para conservar la integridad arquitectónica, estructural y/o estética del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**”; asimismo, se encargará de validar y/o solicitar modificaciones a los proyectos de adecuación de los Locales Comerciales, será designado: (i) por el Promotor al constituirse el Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” y (ii) posteriormente ratificado en Asamblea General de Condóminos. -----



- I) **Condominio “PUNTO ST ANGELO”** Se refiere al Condominio Vertical que se constituye en el Inmueble, el cual se compondrá de Locales Comerciales. -----
- J) **Condómino.** Es la persona física o moral propietaria de una o más Unidades Privativas dentro del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” y a la que le corresponden por Ley, todos los derechos derivados de la propiedad, así como el derecho de copropiedad sobre los Bienes o Áreas Comunes que le son anexos. El Condómino tendrá derecho de propiedad exclusivo sobre su Unidad Privativa, así como un derecho de uso no exclusivo sobre los elementos y partes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” que se consideren bienes o áreas comunes. ---
- K) **Conducta Anticondominal.** Se refiere a cualquier acto u omisión de cualquier persona que contravenga las disposiciones del Código, de la Escritura Constitutiva o del presente Reglamento así como por contravenir a cualquier otra disposición o reglamentación aplicable. La realización de cualquier Conducta Anticondominal generará de pleno derecho la existencia de un derecho de crédito a favor del Condominio y a cargo de la persona que corresponda, conforme a las estipulaciones del presente Reglamento, sin perjuicio de cualquier otra consecuencia jurídica derivada de la correspondiente Conducta Anticondominal. -----
- L) **Cuotas Condominales:** Son las contribuciones que bajo el concepto de cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias, cuotas destinadas al fondo de reserva y/o de equipamiento, le corresponde pagar a cada condómino para sufragar los gastos comunes del condominio denominado “PUNTO ST. ANGELO”, el administrador será el encargado de recolectar estas cuotas. -----
- M) **Cuotas Ordinarias.** Son las contribuciones de carácter obligatorio que deben pagar de forma periódica cada uno de los Condóminos, decretadas por la Asamblea General de Condóminos para cubrir los gastos de administración, mantenimiento y operación que se generen en el Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” de acuerdo a



su Porcentaje de Indiviso o en su caso, de acuerdo a lo que se establezca en la escritura constitutiva correspondiente o bien a lo que la Asamblea del Condominio determine. -----

N) Cuotas Extraordinarias. Son las contribuciones de carácter obligatorio para los Condóminos, decretadas por la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” de acuerdo con el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes y el presente Reglamento y demás reglamentación aplicable, de acuerdo a su porcentaje de Indiviso o a lo que la Asamblea General de Condóminos determine, para absorber gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos entre otros. -----

O) Escritura Constitutiva. Es la escritura pública en la cual consta la constitución del régimen de propiedad en condominio del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**”. -----

P) Fachadas o Elementos de Fachada. Los paramentos o paredes, recubrimientos o prefabricados, ventanas, rejas, cortinas metálicas y balcones de los diversos cuerpos del Condominio “**PUNTO ST ANGELO**” apreciables desde el exterior o desde espacios interiores del Condominio. Dentro del concepto de Fachada quedan comprendidos sus elementos ornamentales y accesorios visibles. -----

Q) Fondo de Reserva. Es el fondo económico cuya constitución, en su caso, decreta la asamblea general de condóminos y su destino sea solventar gastos extraordinarios del condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” que no estén incluidos en el presupuesto de ingresos y de egresos del mismo. -----

R) Indiviso. Es el porcentaje de copropiedad de un Condómino sobre los Bienes Comunes, el cual será proporcional al valor que represente su Unidad Privativa, respecto del valor total del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” -----



S) Local Comercial. Es el establecimiento mercantil o comercial propiedad de un Condómino y/o en posesión del Ocupante y/o Usuario o bien propiedad del Promotor que de acuerdo al uso permitido en términos de este Reglamento opere en una Unidad Privativa dentro del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** que sea susceptible de tal uso. -----

T) Manuales y Reglamentos Interiores: Son los documentos expedidos por el Administrador y aprobados por el Comité de Propietarios y de Vigilancia, mediante los cuales se establecen los lineamientos que se deberán de seguir por parte del condómino en relación a la acondicionamiento de su unidad privativa (manual de acondicionamiento) y cualquier otro que para tal efecto se emita, así como respecto de aquellas disposiciones que emita el Administrador en relación al aprovechamiento y disfrute de los bienes de uso común y/o de cualquier otra materia (reglamentos interiores de bienes de uso común) y/o cualquier otro que se requiera, que deberán seguir los Condóminos para su buen uso y aprovechamiento, sin perjuicio de las determinaciones que la Asamblea General de Condóminos pueda adoptar al respecto, sin que contravengan lo establecido en el presente Reglamento. -----

U) Desarrollo de Proyectos. Es el desarrollo y la ejecución de proyectos, construcciones y adaptaciones de las Unidades Privativas en el Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** así como cualquier modificación y/o acondicionamiento al interior de las unidades privativas del Condominio **PUNTO ST. ANGELO** que serán reguladas por el Administrador en relación al Comité Técnico, por medio de los lineamientos específicos que, aunados a las disposiciones establecidas en la escritura constitutiva y en el presente Reglamento, establecerán los parámetros arquitectónicos, de diseño y construcción y de procedimientos de revisión, obligatorios para la ejecución de toda construcción, adecuación, modificación o mejora dentro del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** y cuyas estipulaciones son de observancia obligatoria. -----



V) **Moroso.-** Es el Condómino que no ha cumplido con su obligación de pago de dos o más cuotas ordinarias o extraordinarias, en el plazo establecido por la Asamblea General de Condóminos. -----

W) **Negocio.** Se refiere al establecimiento mercantil propiedad de un Condómino y/o en Posesión de un Ocupante y/o Usuario, de acuerdo al uso permitido en términos del Anexo que regula los usos de suelo y giros permitidos que operen en las Unidades Privativas tales como Locales Comerciales, Terrazas y oficinas con dicha naturaleza.

X) **Ocupante.** Toda aquella persona que en virtud de un contrato de arrendamiento, comodato, el propietario y/o condómino le confiere la posesión temporal de la unidad de propiedad exclusiva. -----

Y) **Parte Alícuota.** Se refiere al derecho que tienen los Condóminos sobre los bienes comunes, el cual será proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del condominio. Esta parte alícuota se refleja en el Indiviso. -----

Z) **Presupuesto de Ingresos y Egresos.** Es la proyección económica anual de los gastos del condominio, destinados al pago de los servicios y mantenimiento de los bienes de uso común de éste. -----

AA) **PROMOTOR.** Se refiere a la persona moral denominada **PUNTO ST. ANGELO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como cualquiera de sus causahabientes, cesionarios y/o sustitutos, así como el(los) propietario(s) de una (varias) Unidad(es) Privativa(s) susceptible(s) de sujetarse al régimen de propiedad en condominio, conforme a los derechos propiedad que a cada uno corresponden sobre el terreno y las construcciones que comprenden el Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

BB) **Reglamento de Administración del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO"**. Se refiere en su conjunto al Reglamento de Condominio y Administración



del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” mismo que se emite de conformidad con lo dispuesto en el Código y normas y modalidades establecidas para garantizar el adecuado funcionamiento de todas las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” de las Áreas o Bienes Comunes del Condominio y que regula las relaciones, derechos y obligaciones de los Condóminos del Desarrollo Inmobiliario “PUNTO ST ANGELO”; y forma parte integrante de la Escritura Constitutiva para todos los efectos a que haya lugar. -----

CC) Sanciones. Son las multas o medidas de apremio impuestas a un Condómino que viole el Código, la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento de Administración, el Manual de acondicionamiento de unidad privativa y/o cualquier otro que se requiera, reglamentos interiores para el uso y aprovechamiento de los bienes de uso común y/o cualquier otro que se requiera, y demás disposiciones legales aplicables. -----

DD) Servicios. Se refiere a las instalaciones electromecánicas, hidráulicas, sanitarias, de telecomunicaciones, de entretenimiento, de servicio y especiales con las que cuenta el Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

Los cuales se mencionan a continuación de forma enunciativa más no limitativa misma que podrán corresponder al Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”: -----

1. Hidráulicos: -----

De agua potable. -----

De drenaje sanitario. -----

De drenaje pluvial. -----

2. Iluminación y de energía eléctrica. -----



3. Seguridad pública y vialidad, que permitan la circulación y el acceso adecuado de peatones y vehículos. -----

4. Estacionamiento. -----

5. Otros sistemas (Sistema de voz y datos, circuito cerrado de televisión (CCTV), sistema de detección de humo, instalaciones de protección contra incendios, entre otros). -----

6. Los demás que designe la asamblea general de condóminos. -----

EE) Superficie. Es el resultado matemático de la multiplicación en planta del espacio físico de acuerdo con sus dimensiones de ancho y largo. En todos los casos la superficie del Condominio se considera ad corpus y no ad mensuram. -----

FF) Unidad Privativa, Propiedad Privativa, o Área Privada. Se entiende por Área Privada y/o Unidad Privativa Locales Comerciales y Terrazas susceptibles de apropiación individual, sobre la que el Condómino propietario goza de los derechos inherentes a la propiedad individual de la misma, además de un derecho de copropiedad sobre los Bienes Comunes que le son anexos. -----

GG) Usuario(s) y/o Ocupantes. Se refiere a la persona a la cual el condómino le otorgó la posesión sobre la unidad privativa mediante la celebración de algún contrato de arrendamiento, comodato y o cualquier otro acto jurídico para usar y disfrutar de una Unidad Privativa. -----

HH) Visitante. Toda persona que acceda al Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” o áreas comunes, en general aquellos que estén de paso y que no tengan el carácter de propietarios y/o usuarios y/o ocupantes de una unidad privativa. -----



II) **Voto.** Significa la facultad de ejercer los derechos inherentes a la Unidad Privativa dentro de las Asambleas de Condóminos, el número de votos que corresponde a cada Unidad Privativa es idéntico a su Porcentaje Indiviso. -----

----- **II. DESCRIPCIÓN.**-----

El Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**”, se integra de la siguiente manera: -----

A.- Planta Baja: Dentro de la cual se ubicarán 27 unidades consistentes en 27 locales comerciales y 7 terrazas privativas. -----

B.- Primer Nivel: Dentro de la cual se ubicarán 20 unidades consistentes en 1 locales comerciales y 1 terraza privativa. -----

C.-Segundo Nivel: Dentro de la cual se ubicarán 2 unidades privativas consistentes en locales comerciales destinados para oficina. -----

Asimismo, el Condominio “**PUNTO ST. ANGELO**” cuenta con Área de Estacionamiento Común, la cual se integrará de la siguiente manera: -----

97 cajones de estacionamiento distribuidos en un nivel, los cuales se destinarán para Uso Común de los Propietarios o bien respecto de los Usuarios y/o Ocupantes de los Locales Comerciales, Oficinas y Terrazas Privativas así como respecto de los Clientes que acudan al Condominio denominado “**PUNTO ST. ANGELO**”. -----

El concepto arquitectónico determinó que se dividieran por espacios físicos que delimitan los volúmenes de los elementos que constituyen el Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**”, pero que se unen en un conjunto en el que quedan integrados en un todo orgánico, estético y arquitectónico, en razón de lo cual sus áreas comunes y sus respectivas Unidades Privativas que lo integran en la forma y términos que se especifican en la Escritura Constitutiva del propio “**PUNTO ST ANGELO**”. -----



El Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” estará compuesto por el número de Unidades Privativas que se determinen precisamente en la Escritura Constitutiva y contará con su Reglamento de Administración y con una Administración, el cual en todo momento deberá ser consistente con las disposiciones del presente Reglamento. Asimismo, el Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” contará con el Comité de Propietarios y de Vigilancia. -----

A su vez, existirán Bienes o Áreas Comunes dentro del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”, lo que conlleva la creación de las correlativas tablas de indivisos y de distribución de cargas comunes. -----

-----III. REGLAMENTACIÓN.-----

-----CAPÍTULO I.-----

ARTÍCULO 1.- REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO “PUNTO ST ANGELO”. El presente documento regula los derechos y obligaciones derivados del correspondiente Régimen de Propiedad en Condominio y que es expedido y se encuentra vigente y válido, por lo que es exigible en sus términos conforme al Código. -----

ARTÍCULO 2.- DISPOSICIONES APLICABLES. Los derechos y obligaciones de los Condóminos, se regirán por las disposiciones de: -----

I.- Por el Código Urbano para el estado de Aguascalientes. -----

II.- Por el Código Civil para el Estado de Aguascalientes. -----

III.- Por el Código Municipal de Jesús María. -----

IV.- Por la escritura pública constitutiva o de modificaciones al condominio. -----

V.- Por el reglamento de administración del condominio. -----

13087



VI.- Por el contrato de compraventa, traslativo de dominio o promesa de venta respectivo; y-

VII.- Las demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

ARTÍCULO 3. OBJETO. El objetivo del presente Reglamento es coadyuvar de forma eficaz y eficiente a la convivencia y actividad armónica de los Condóminos y/o Usuarios en el Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” fomentando el desarrollo y consolidación de una cultura sana, considerándola como aquello que tendiente a permitir la sana convivencia en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente. -----

Al efecto, son elementos y valores necesarios los siguientes: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y el cumplimiento; la corresponsabilidad y la participación; la solidaridad y la aceptación mutua; el ejercicio de la libertad personal siempre dentro y en fomento del orden Condominal; la tranquilidad y la seguridad del Condominio y de sus Ocupantes. -----

Con lo anteriormente mencionado se logrará una convivencia y actividad armónica de todos los Condóminos y Arrendatarios. -----

Se abordará mediante objetivos puntuales, los cuales se encuentran explicados en las disposiciones establecidas a lo largo del presente reglamento: -----

1. Establecer normas que regulen y mantengan las relaciones armónicas entre todos los condóminos. -----
2. Establecer los servicios comunes, así como la forma, criterios y facultades para la prestación de servicios a los condóminos siempre que cubran con las cuotas ordinarias, la cuota extraordinaria y fondo de reserva, regulados en el presente Reglamento. -----
3. Las medidas, prohibiciones o limitaciones para poseer animales domésticos en las unidades exclusivas o bienes de uso común. -----



4. Las obligaciones y forma para sancionar a los condóminos que las incumplan, el procedimiento y criterios por el cual se podrá restringir los servicios del uso y aprovechamiento de bienes de uso común, las medidas para protección y preservación de las condiciones paisajistas del condominio, las medidas para el manejo adecuado de los residuos sólidos, entre otras obligaciones. -----
5. El procedimiento para convocar las sesiones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general de condóminos, la determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación. -----
6. Las obligaciones y facultades del administrador del condominio. -----
7. Las facultades y obligaciones del comité de propietarios y de vigilancia. -----
8. Las facultades y responsabilidades en materia de acondicionamiento de unidades privativas. -----
9. El procedimiento para la determinación y el cobro de las cuotas ordinarias, extraordinarias y fondo de reserva, incluyendo su periodicidad. -----
10. El procedimiento por medio del cual el promotor realiza la entrega-recepción de la administración de los bienes de uso común a la administración del condominio. -----
11. Los demás que se establezcan en este reglamento de administración, el Código, la escritura pública constitutiva, el contrato de compraventa respectivo, el manual de acondicionamiento de unidad privativa y/o cualquier otro que se requiera, reglamentos interiores para el uso y aprovechamiento de los bienes de uso común y/o cualquier otro que se requiera, que sean emitidos por la administración, y los demás ordenamientos legales que tengan injerencia con el régimen de propiedad en condominio. -----



ARTÍCULO 4.- CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE DISPOSICIONES.

Se procederá a la interpretación conforme a los siguientes criterios o principios: -----

1. La protección y promoción del ejercicio de los derechos individuales de cada Condómino igualitariamente y sujeto a no invadir arbitraria o discrecionalmente el ejercicio de los derechos condominales de los demás Condóminos, respetando en todo momento el patrimonio del Condominio. -----

2. El acceso o uso de las Áreas o Bienes de Uso Común del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** será en beneficio de todos los Condóminos, los gastos y/o cargas asociadas con tales áreas o bienes serán a cargo de todos los Condóminos. -----

3. Los gastos y/o cargas asociadas con el Condominio serán a cargo correspondientes Condóminos. -----

4. Los gastos por concepto de adaptaciones, modificaciones, o cualquier otra erogación que generen las anexiones de Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** que haga el Promotor al Condominio, serán a cargo de todos los Condóminos salvo que se determine la exclusividad de uso de esos Bienes o Áreas Comunes. -----

5. El Condómino que por sí o por interpósita persona, incurra en cualquier acto u omisión que:

(i) sea violatorio de cualquier Ley, el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento de Administración, el manual de acondicionamiento de unidad privativa y/o cualquier otro que se requiera, reglamentos interiores para el uso y aprovechamiento de los bienes de uso común y/o cualquier otro que se requiera y/o las demás disposiciones aplicables; y/o (ii) que cause un daño y/o perjuicio a otro Condómino, Arrendatario o Usuario, en su persona o en sus bienes; será responsable directo y solidario y se hará acreedor a las sanciones previstas en el presente Reglamento con independencia de las acciones legales que en lo personal puedan ejercer las personas a quienes se haya ocasionado el daño y/o perjuicio. -----



ARTÍCULO 5.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO. Este reglamento es obligatorio para todos los condóminos, así como para las personas que de forma temporal o momentáneamente (ocupantes, visitantes, empleados de alguna negociación en local comercial y en general cualquier persona que se encuentre dentro del condominio), siendo los condóminos responsables por los daños y perjuicios que éstos ocasionen. -----

Ningún condómino o grupo de condóminos reunidos bajo la forma que sea, fuera de las asambleas generales que prevé este reglamento podrán tomar decisiones que violen las normas establecidas por este reglamento salvo el caso de acuerdos adoptados por unanimidad por la totalidad de los condóminos fuera de asamblea, siempre que se confirmen por escrito. -----

El administrador proporcionará un tanto legible del presente reglamento a cada condómino ya que todos los condóminos están obligados a cumplir estrictamente este reglamento interior y sus disposiciones, sea o no sabedor del mismo. -----

----- **CAPITULO II.**-----

----- **DE LOS BIENES QUE INTEGRAN EL CONDOMINIO.**-----

ARTÍCULO 6.- DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO. La descripción y destino del terreno del condominio, de las unidades privativas y de las áreas comunes de uso general se describen en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, así como los planos arquitectónicos autorizados y sus demás anexos. -----

ARTÍCULO 7.- USOS Y DESTINOS. Los Usos y Destinos permitidos de los inmuebles integrantes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” quedan delimitados, en concordancia con la Escritura Constitutiva, a los usos y destinos siguientes: -----

I.- Unidades Privativas, las cuales en su totalidad corresponden a 48 unidades que se ubican en los distintos niveles del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”, mismas que se distribuyen de la siguiente manera: -----



A) 47 Locales comerciales; -----

B) 8 Terrazas privativas; -----

C) 2 locales comerciales para uso de Oficinas; -----

II.- Unidades de bienes de uso común, las cuales en su totalidad corresponden a 48 unidades que se ubican en los distintos niveles del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”, mismas que se distribuyen de la siguiente manera: -----

A) 97 cajones para uso común para los propietarios y/o usuarios u ocupantes, visitantes; ----

B) Área de servicio de los locales comerciales, así como pasillos laterales de servicio a propietarios de locales comerciales. -----

Los propietarios de locales comerciales que tengan colindancia hacia pasillo de servicio tendrán el derecho de habilitar una puerta de servicio hacia la colindancia poniente, cuyas características se regulará conforme a las especificaciones establecidas en el Manual de Adaptación. -----

Cualquier otro uso o destino diverso al establecido en el presente artículo queda expresa y terminantemente prohibido salvo que la Asamblea General de Condóminos acuerde lo contrario. Todos los giros anteriormente permitidos por la mencionada Asamblea deberán sujetarse a lo previsto por la legislación aplicable. -----

Modificación al Uso o Destino Permitido. Solamente por acuerdo del 75% (setenta y cinco por ciento) del total del Indiviso del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” se podrá modificar lo dispuesto en la Escritura Constitutiva en materia de destino general del Condominio o particular de cada Unidad Privativa, la determinación de los bienes de propiedad común, lo dispuesto en el presente artículo, sólo se podrá modificar por acuerdo tomado por el 75% (setenta y cinco por ciento) del total del indiviso. -----



ARTÍCULO 8.- USOS Y DESTINOS PERMITIDOS. En relación a los inmuebles integrantes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” los usos y destinos según Escritura Constitutiva se explican a continuación: -----

ARTÍCULO 9.- USOS Y DESTINOS PROHIBIDOS: Por giro se entiende los bienes o servicios permitidos por la Ley cualquier persona, física o jurídica, puede ofrecer al público consumidor. El giro mercantil establecido para cada local comercial deberá entenderse en sentido restrictivo, sin que pueda establecerse ampliación o variación alguna, ni siquiera título de anexidad o conexidad, tomando en cuenta que los condóminos sólo podrán variar o modificar el giro, la clase o calidad de las mercancías o el nombre comercial utilizado con previa aprobación del Comité de Propietarios y de Vigilancia, que les será notificada por escrito por el Administrador del Condominio para lo cual los bienes o servicios se especificarán detalladamente atendiendo a sus características indicando el giro que pretenden explotar, detallando específicamente los productos a vender, calidad, marcas y cualquier otra información necesaria que sea solicitada para determinar la autorización del giro del local. El Administrador propondrá los giros comerciales quién por escrito dará o negará la autorización del acuerdo (en relación a las solicitudes recibidas) establecido con el Comité de Propietarios y de Vigilancia, para lo cual se establecerá el Comité de Giros Comerciales el cual se integrará por 3 integrantes: 1 (un) representante del Promotor, 1 (un) especialista (persona física y/o moral) en desarrollo comercial (retail) que para tal efecto contrate el Promotor; 1 (un) integrante del Comité de Propietarios y de Vigilancia (Presidente) cuando ya haya sido designado en Asamblea, sus decisiones se determinaran por mayoría de votos y deberán acatar lo que establezca el presente Reglamento en relación a la autorización de giros permitidos, en el caso de que el Promotor no designe al especialista en desarrollo comercial (retail), el Presidente del Comité de Propietarios y de Vigilancia cuando ya éste designado en Asamblea y el Administrador podrán designar una empresa especialista en Retail. -----



Tomando en cuenta que la Asamblea podrá, limitar o prohibir definitivamente la instalación de negocios que a continuación se enlistan de manera enunciativa más no limitativa los giros que están estrictamente prohibidos: -----

A).- Discotecas, karaokes y bares con música en vivo. -----

Únicamente se permitirá la operación de bares y/o alitas, siempre y cuando se respete el límite máximo de 55 decibeles de nivel sonoro, conforme a lo establecido en el Ayuntamiento de Jesús María, Aguascalientes. -----

B).- Hospitales, clínicas, centros de salud. -----

Únicamente se permitirán laboratorios y análisis clínicos, radiografías, consultorios médicos (excepto los consultorios dentales); -----

C).- Centros antirrábicos, de cuarentena, consultorios veterinarios, hospitales veterinarios y venta de mascotas; -----

D).- Venta de pescados, mariscos y derivados, carnicería, fruterías, verdulerías, tiendas de productos de salchichonería y embutidos, fábricas de pan, quesos y de cualquier otro alimento, fondas, cocinas económicas asadores; -----

Se permitirán los giros anteriormente señalados siempre y cuando que sus productos sean envasados y tengan el carácter de gourmet y/o boutique y que dichos productos no produzcan olores que sean percibidos al exterior en el Condominio. -----

E).- Sauna, vapor, servicio de bronceado, Table Dance, Casinos, casas de apuestas, Circo, Sex shops y en general cualquier lugar donde se comercialice o se presten servicios que atenten contra las buenas costumbres y de orden público; -----

Se permitirá el establecimiento de Billares así como respecto de masajes tipo spa y/o terapéuticos. -----

F).- Distribución y venta de maquinaria pesada, tlapalerías, tornos, taller mecánico, taller de herrería, maderería; -----



G).- Depósitos de combustible y explosivos, gasolineras, almacenamiento y abasto de cualquier tipo de producto flamable y/o corrosivo; -----

H).- Espacios destinados a la Venta de armas; -----

Se permite el establecimiento de casas de empeño y/o de prestamos así como casas de cambio que cuenten los permisos correspondientes. -----

I).- Agencias funerarias, kínder, primarias, secundarias, bachilleratos, universidades. -----

Se permite el establecimiento de oficinas con atención al público en general, guarderías, academias musicales y en general cualquier tipo de academia, tienda de autoservicio, tienda de productos electrónicos, electrodomésticos. -----

J).- Los demás que determine la Asamblea. -----

La autorización de los giros permitidos así como en relación a los giros prohibidos, serán a cargo del representante del Promotor, del especialista (persona física y/o moral) en desarrollo comercial (retail) que para tal efecto contrate el Promotor y por el integrante del Comité de Propietarios y de Vigilancia (Presidente) cuando éste ya haya sido designado en Asamblea.-

ARTÍCULO 10.- CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DEL CONDOMINIO DENOMINADO "PUNTO ST ANGELO". El régimen de propiedad en condominio se llevó a cabo conforme a declaración unilateral de voluntad, en los términos y condiciones previstos en la Escritura Constitutiva. -----

Misma que precisa la ubicación del Inmueble, su superficie, linderos, la descripción general de las áreas y bienes que lo integran, sus Unidades privativas, la descripción de cada uno de ellos y el porcentaje de Indiviso que corresponde a cada Condómino respecto de su unidad privativa. -----

ARTÍCULO 11.- EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN CONDOMINAL. El régimen de propiedad en condominio denominado Condominio "PUNTO ST ANGELO" materia del presente Reglamento, sólo podrá extinguirse en alguno de los siguientes casos: -----



A) Por acuerdo tomado por el 100.00% (cien por ciento) del total de los propietarios de las unidades privativas Condominales que integran el Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO". -----

B) Si la totalidad de unidades privativas sean adquiridos el cien por ciento (100%) por un mismo propietario y éste finalice el régimen de propiedad en condominio. -----

C) Por lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes. -----

En cualquiera de los mencionados casos deberá efectuarse la correspondiente cancelación de la inscripción del condominio ante la Dirección General de Catastro del Estado de Aguascalientes y el Registro Público de Propiedad y de Comercio del Estado de Aguascalientes. -----

----- CAPÍTULO III.-----

----- DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA Y/O EXCLUSIVA Y DEL INDIVISO.--

ARTÍCULO 12.- BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA Y/O EXCLUSIVA. Constituyen bienes de propiedad exclusiva y/o privada las partes del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO" que en términos del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes y de la Escritura Constitutiva, no son bienes de propiedad común; aquellos que el condómino detenta la propiedad y la posesión del mismo y ejerce facultades de dueño facultado en relación a una escritura pública y sobre los que podrá enajenarlos, arrendarlos, hipotecarlos, gravarlos y celebrar todos los contratos a los que se refiere el derecho, con las limitaciones establecidas en disposiciones legales aplicables. -----

ARTÍCULO 13. INDIVISO.- Es el porcentaje de los derechos de copropiedad que le corresponde a cada condómino respecto de los bienes de uso común del Condominio PUNTO ST. ANGELO, el cual quedará determinado en la tabla de indivisos que se establezca en la escritura pública constitutiva del mismo, tomando en cuenta los valores totales e individuales.



y las superficies totales e individuales de los bienes de propiedad privada y/o exclusiva (unidades privativas relativas a locales comerciales). -----

El Indiviso es indivisible del derecho de propiedad privada sobre el Condominio, no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente del Condominio. Los valores nominales fijados en la Escritura Constitutiva a las Unidades Privativas son, para los efectos para la determinación del porcentaje indiviso correspondiente sobre el valor total el cual no se modificará. -----

ARTÍCULO 14.- INDIVIDUALIZACIÓN DEL INDIVISO. Cada Unidad Privativa del Condominio tendrá el Indiviso que en relación a Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” le corresponda, y servirá como criterio para determinar el voto por cada condómino en relación a su unidad privativa en relación a los temas planteados en Asamblea de Condóminos. -----

El pago de las Cuotas Ordinarias y Cuotas Extraordinarias correspondiente al Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” será el monto que de acuerdo al Indiviso les corresponda. -----

ARTÍCULO 15.- IDENTIFICACIÓN DEL CONDOMINIO. En Escritura Constitutiva, han quedado relacionados la superficie, medidas, colindancias, destino y ubicación física de cada unidad privativa, así como respecto del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” como respecto de todas las Áreas o Bienes Comunes del Condominio. -----

ARTÍCULO 16.- ACCESO AL CONDOMINIO PARA SERVICIO DE BIENES COMUNES. Los bienes comunes tales como ductos, cañerías o tuberías que contienen instalaciones necesarias para el buen funcionamiento del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”; Es obligación del Condómino o Usuario correspondiente permitir el acceso a su Unidad Privativa para que se realicen arreglos en casos de descomposturas, con el cuidado correspondiente. -----



ARTICULO 17.- CRITERIO IDENTIFICACIÓN UNIDADES PRIVATIVAS. En todos los casos las superficies de las Unidades Privativas del Condominio **PUNTO ST. ANGELO** se consideran ad corpus y no ad mesuram. -----

----- **CAPÍTULO IV.**-----

----- **DE LOS BIENES COMUNES.**-----

----- **SECCIÓN 1 DISPOSICIONES GENERALES.**-----

ARTÍCULO 18.- ÁREAS COMUNES. La descripción y enumeración de las diferentes Áreas Comunes constan en la memoria descriptiva del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” que forma parte de la Escritura Constitutiva y en adición a ello en el presente capítulo se regulará sobre aquellos bienes comunes por considerarlos de carácter colectivo o de interés general. -----

ARTÍCULO 19.- TUBERÍAS. Serán propiedad del Promotor todas las tuberías de agua, gas, electricidad, teléfono y telecomunicaciones, hasta en tanto el Promotor decida transmitir dicha propiedad a los Condóminos en la Asamblea General Extraordinaria en la que se haga constar la entrega por parte del Promotor respecto de los bienes de uso común e infraestructura, administración, operación y mantenimiento de servicios básicos a la administración designada por los condóminos, los cuales estarán obligados a recibirla, o bien podrá entregar dichas tuberías directamente al prestador de servicios correspondiente. -----

ARTÍCULO 20.- COPROPIEDAD. Cada Condómino será propietario de los Bienes Comunes en proporción al Indiviso y al valor de su Unidad Privativa con respecto al valor total del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” que se determina en la Escritura Constitutiva. -----

La copropiedad sobre los elementos comunes no es susceptible de división, ni podrá enajenarse salvo en los casos previstos expresamente por el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes y por este Reglamento. -----



ARTÍCULO 21.- RESTRICCIONES. Las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” no podrán ser objeto de acción divisoria, de venta o gravamen real, sólo podrán modificarse por parte del Promotor en cuanto su destino o uso, de acuerdo a lo previsto en este Reglamento o bien por parte de la Asamblea General de Condóminos una vez que se hubiere efectuado la entrega por parte del Promotor respecto de los bienes de uso común e infraestructura, administración, operación y mantenimiento de servicios básicos a la administración designada por los condóminos. -----

ARTÍCULO 22.- AUSENCIA DE USO. El abandono o renuncia por parte de cualquier Condómino, Arrendatario o Usuario en su caso, respecto de sus derechos o en relación con el aprovechamiento o uso de las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” no libera a la persona de que se trate del cumplimiento de las correspondientes obligaciones que le imponen la Escritura Constitutiva, el Código Urbano para el estado de Aguascalientes, el presente Reglamento, los manuales, reglamentos internos y las demás disposiciones legales aplicables. -----

ARTÍCULO 23.- ESTACIONAMIENTOS. Las áreas de Estacionamiento del Condominio denominado PUNTO ST. ANGELO, se clasifican en: A) estacionamiento común 97 cajones para uso exclusivo de propietarios, usuarios y/o ocupantes o en su caso clientes que acudan a los Locales Comerciales y Terrazas Privativas y para uso común su uso es comercial y será el Condominio denominado PUNTO ST ANGELO el que podrá disponer y regular de ellos, se sujetará a lo siguiente: -----

1. Corresponderá el uso de los cajones de estacionamiento en los términos especificados anteriormente. -----

2. No se podrá, en ningún caso, levantar muros o divisiones de cualquier clase en los límites de los cajones de estacionamiento o en el interior de los mismos, en ningún momento se autorizará la guarda de bultos, cajas, llantas o cualquier otro artículo con cualquier finalidad y únicamente podrán delimitarse mediante franjas pintadas en el pavimento, o en la forma autorizada por el Administrador. -----



3. Está prohibido llevar a cabo sistemas de apartado de cajones de estacionamiento, ya que son exclusivos del uso comercial en el orden cronológico de llegada y hasta el límite de existencia. -----

4. La velocidad máxima permitida en las áreas de circulación vehicular del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** es de, 10 (diez) kilómetros por hora y en las partes interiores correspondientes del Condominio deberán encenderse las luces de cruce o para niebla. Cualquier daño y perjuicio que se cause por cualquier accidente o similar y salvo prueba en contrario, será responsabilidad de la persona que circule en exceso a la velocidad máxima antes indicada y/o por circular sin luces en los términos antes indicados. -----

El Promotor o bien el Primer Administrador que este designe o en su caso el tercero que tenga el carácter de concesionario respecto del manejo del estacionamiento, realizará las gestiones necesarias ante las autoridades competentes del Municipio de Jesús María, Aguascalientes a efecto de obtener las autorizaciones y/o permisos necesarios para establecer un sistema de plumas de acceso al estacionamiento del Condominio **"PUNTO ST. ANGELO"** y cumplir con todos los requisitos que para tal efecto señale la normatividad en la materia. -----

De igual forma, el Administrador y/o el tercero que tenga el carácter de concesionario en su caso, establecerá el importe del costo por hora en relación a la entrada del estacionamiento y cuyo importe que se recaude será administrado directamente por la Administración del Condominio el cual se irá a un fondo que se destinará para cubrir las necesidades del Condominio. -----

Toda persona ingrese al Condominio en vehículo y que por consiguiente tenga el carácter de usuario de cajones de estacionamiento del Condominio deberá pagar el importe que resulte de aplicar la tarifa en relación al periodo de tiempo de estadía en éste, por lo que no existirán condonaciones de pago ni descuento alguno. De igual forma, no existirá sistema de apartado de cajones de estacionamiento y los mismos estarán sujetos a disponibilidad.



----- De los Bienes o Áreas Comunes: -----

ARTÍCULO 24.- RELACIÓN DE BIENES COMÚNES. Son bienes de uso común en el Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” las siguientes: -----

Áreas de Cisternas Locales Comerciales para agua potable. -----

Áreas de Cisternas para recolección de aguas pluviales. -----

Áreas de Cuartos de Bombas. -----

Bombas y sus equipos. -----

Áreas de Compañía de Energía Eléctrica. -----

Áreas para Subestaciones y Cuartos Eléctricos. -----

Áreas para Planta de Emergencia. -----

Áreas de Medidores de energía eléctrica, agua potable, gas natural o cualquier otro cuarto de medidores. -----

Áreas de cubos de instalaciones verticales y horizontales para los servicios de agua potable, drenaje, gas natural, electricidad, voz y datos, etc. -----

El acceso a dichas áreas estará restringido a todos los Condóminos, entendiéndose por lo anterior, el que solamente podrán ser atendidas por el personal de administración del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” que correspondan, para su mantenimiento, limpieza y control de los equipos. -----

Cajones de estacionamiento. -----

Azoteas. El acceso a dicha área estará restringida a todos los Condóminos, entendiéndose por lo anterior el que solamente podrán ser atendidas por el Administrador y por los empleados o proveedores autorizados para su mantenimiento, limpieza y control de los



equipos. Lo anterior, salvo por cualquier azotea que dentro del proyecto arquitectónico sea área común, lo que dará derecho a su uso a los respectivos Condóminos. -----

ARTÍCULO 25.- GASTOS. Los gastos asociados con o derivados del mantenimiento y conservación de los bienes de uso común serán por cuenta de los Condóminos en la parte que a éstos corresponda en relación a la cuota condominal exclusivamente. -----

----- **CAPÍTULO V.**-----

----- **DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS.**-----

ARTÍCULO 26.- OBLIGACIÓN GENERAL. Todo Condómino, Ocupante y/o Usuario deberá cumplir con las estipulaciones del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, de la Escritura Constitutiva, del presente Reglamento y con las resoluciones y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” de acuerdo con el respectivo ámbito de competencia de tales órganos. -----

ARTÍCULO 27.- DERECHOS Y OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LOS CONDÓMINOS.

Los Condóminos tendrán respecto a sus bienes privativos, así como en relación con los bienes comunes del Condominio, los siguientes derechos y obligaciones: -----

- A) Contribuir, de acuerdo a su porcentaje de Indiviso, al Fondo de Conservación y Mantenimiento y al Fondo de Reserva. -----
- B) Enajenar o transmitir la propiedad o el uso, uso, goce y disfrute así como hipotecar o en cualquier forma gravar su Unidad Privativa, sin necesidad del consentimiento de los demás Condóminos, incluyendo en la enajenación o gravamen los derechos inherentes al respectivo indiviso. -----
- C) Usufructuar su Unidad Privativa de manera ordenada y tranquila, conforme al uso y destino general del Condominio y al especial que corresponda a dicha Unidad Privativa de acuerdo con la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento.



Consecuentemente y bajo ninguna circunstancia, podrán destinar su Unidad Privativa a usos distintos a los expresamente permitidos o que sean o puedan ser contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni a los que se encuentran expresamente prohibidos en este Reglamento, o los que se determinen con posterioridad. Tampoco podrán ejecutar acto alguno que afecte la tranquilidad o seguridad de los demás Condóminos, Arrendatarios o Usuarios del Condominio, ni realizar actos que puedan afectar la seguridad o estabilidad de los inmuebles integrantes del Condominio, ni incurrir en omisiones que ocasionen los mismos resultados. -----

- D) Sin perjuicio de lo indicado con anterioridad, podrán ser objeto de venta, comodato, arrendamiento o de cualquier otro acto que afecte la propiedad o uso de parte de los mismos cuando no vicien o afecten la naturaleza, igualmente deberán respetarse las demás limitaciones y prohibiciones que el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes y este Reglamento establecen. -----
- E) Realizar toda clase de obras, mejoras y reparaciones, siempre que no se afecte ni entorpezca el funcionamiento de las áreas o servicios comunes y privativos y se sujeten a todos los lineamientos y autorizaciones que se mencionan en este Reglamento. Salvo por lo autorizado por la Administración o bien por el Comité Técnico, no podrán hacer cualquier obra o modificación que afecte Fachadas o el aspecto general del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----
- F) Mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** absteniendo de todo acto, aún en el interior de su Unidad Privativa, que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales o que limite o afecte la propiedad de los demás. -----
- G) A permitir que el Administrador verifique el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento. -----



- H) Efectuar los trámites, gastos, depósitos y pagos por consumo de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, servicios de telecomunicaciones o combustibles de cualquier tipo, para sus unidades privativas. -----
- I) A utilizar las áreas comunes con apego al Reglamento de Administración de Condominio, el manual de acondicionamiento de unidad privativa y/o cualquier otro que se requiera, reglamentos interiores para el uso y aprovechamiento de los bienes de uso común y/o cualquier otro que se requiera que para tal efecto establezca la Administración para estas áreas comunes. -----
- J) A disponer del contenedor de basura de su Unidad Privativa, respetando para tal efecto los horarios establecidos para tal efecto, conforme a las disposiciones aplicables al efecto y a su depósito en el contenedor correspondiente del Condominio según se establece en el presente Reglamento para el manejo de la basura y considerando disposiciones aplicables. -----
- K) Está prohibido los siguientes actos en fachadas instalar letreros, abrir puertas, claros o ventanas sin contar previamente con las autorizaciones correspondientes del Administrador o por el Comité Técnico. -----
- L) Está prohibido el almacenaje o guarda dentro de las Unidades privativas de equipo o maquinaria peligrosa, ruidosa o insalubre; sustancias tóxicas, corrosivas, deletéreas, hediondas, explosivas o inflamables, ni el uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por sí mismos, debido a la velocidad que desarrollen, el ruido que produzcan, su naturaleza explosiva o inflamable, la energía de corriente eléctrica que conduzcan o por otras causas análogas, en cuanto pongan en peligro la vida, la salud, o los bienes de los integrantes de cualquiera de los Condominios, independientemente del daño que llegare a causarse. Tampoco están permitidos aparatos o cualquier otro que generen humos, vapores o emisiones a la atmósfera extrañas, fuertes u ofensivas; fuego, explosiones u otros peligros. En suales o



emisiones de ruido y vibraciones desagradables debido a su fuerza, intensidad, frecuencia o intermitencia, en cuanto rebasen los límites máximos establecidos en la *Ley aplicable* al Estado de Aguascalientes y las normas oficiales mexicanas aplicables, considerando los valores de concentración máxima permisibles para el ser humano de contaminantes en el ambiente determinados por la Secretaría de Salud del Estado de Aguascalientes. -----

M) Está prohibida la colocación de equipos de aires acondicionado o de cualquier otro, que den a las fachadas para servicio de alguna Unidad Privativa del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” ya sea que se pretenda colocar en cristales, en mampostería de fachada o en cualquier otro lugar que sea visible desde cualquier punto del Condominio. -----

N) A cumplir con todas las normas, Reglamento de Administración, Manual de acondicionamiento de unidad privativa y/o cualquier otro que se requiera, reglamentos interiores para el uso y aprovechamiento de los bienes de uso común y/o cualquier otro que se requiera que la Administración expida en calidad de obligatorios para el Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

O) A contratar y pagar en su caso un seguro contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros de acuerdo al presente Reglamento de Condominio y Administración del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” y al Código Urbano para el Estado de Aguascalientes en la forma que sigue: -----

Cada Condominio deberá asegurarse contra todo riesgo con compañía de seguros autorizada corresponde a los Condóminos pagar su propia prima, y entregar una copia de la misma al Administrador del Condominio del “PUNTO ST ANGELO”, el cual procurará el cuidar que el seguro cubra la totalidad del valor real del Condominio, es decir, tanto del Condominio como de los bienes comunes de copropiedad. -----

El seguro contratado deberá contener la cláusula de reinstalación automática de la suma asegurada a fin de que siempre exista un seguro pleno. -----



El Administrador, contratará un Seguro de Responsabilidad Civil respecto a las Áreas Comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** y con cobertura contra daños a terceros el cual correrá por cuenta de todos los Condóminos del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** el cual será cubierto por los Condóminos de acuerdo a su respectivo Indiviso. En dicho Seguro se fijará una suma asegurada, de tal manera que cubra ésta por dicha cantidad la Responsabilidad Civil en que pudiera incurrir por daños causados a terceros en las instalaciones ubicadas en las Áreas Comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

Toda vez que los seguros que se contratarán no cubran los riesgos de destrucción de los contenidos de cada Unidad Privativa en particular, los Condóminos que así lo deseen podrán contratar individual y adicionalmente el seguro adecuado para cubrir los riesgos a los que están expuestos los contenidos de su Unidad Privativa. -----

Q) Los Condóminos no pueden renunciar a los derechos que le corresponden sobre las áreas comunes, con el fin de no cubrir los costos de mantenimiento que les corresponden, por lo que tal renuncia no será reconocida de forma alguna. Consecuentemente, la no ocupación de la correspondiente Unidad Privativa, tampoco eximirá al Condómino de que se trate del pago de los mencionados costos. -----

R) En caso de que la Comisión Federal de Electricidad solicite que el Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** tenga una sola acometida eléctrica, y que de esa se derive a una sub-estación eléctrica propiedad del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** las Unidades Privativas que forman parte del Condominio deberán respetar en forma exacta, la cantidad de energía que se les proporcione como máximo. En el supuesto que el Condominio rebase la cantidad de energía proporcionada, deberá a su costo instalar una nueva subestación o hacer las gestiones necesarias ante la Comisión Federal de Electricidad para poderse



abastecer de la energía que requiera de acuerdo a sus necesidades y que le sea permitido por la misma Comisión Federal de Electricidad. -----

S) Queda prohibido cambiar el uso o destino autorizado de una Unidad Privativa. ---

T) Está prohibido colocar antenas especiales para radios, televisores, telecomunicaciones y/o teléfonos en azoteas, con cables o alambres que cuelguen por el interior o exterior del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** sino sólo puede utilizarse los ductos de la construcción, instalados ex profeso previa autorización del Administrador y por el Comité Técnico. -----

U) Está prohibido alterar la forma de vida de los demás propietarios de Unidades Privativas, en consecuencia. -----

En ese sentido la cantidad de decibeles permitidos y sus respectivos horarios son los aprobados por las disposiciones legales correspondientes Respecto a las zonas industriales y comerciales la NOM marca 68 (sesenta y ocho) decibeles como máximo durante el día y 65 (sesenta y cinco) decibeles por la noche, así como en ceremonias, festivales y eventos de entretenimiento a cielo abierto, el límite es de 100 (cien) decibeles. Aunado a lo anterior, en caso de que el nivel sonoro moleste a los demás Usuarios o Condóminos, el Administrador o el Comité de Propietarios y de Vigilancia requerirá al Condómino a que se conduzca en cuanto al nivel sonoro se refiere, a las normas de urbanidad y de sana convivencia social. -----

V) Se prohíbe ingerir bebidas alcohólicas fuera del Local Comercial donde fue adquirida, lo cual a su vez implica la licencia para llevar a cabo dicha venta, la cual es estrictamente necesaria y a falta de ella el propietario de la Unidad Privativa será responsable por las multas o medidas de cualquier índole por dicho incumplimiento. -----

W) Conducirse con una mentalidad comunitaria y condominal, sin entorpecer los derechos de los demás Condóminos sobre las Áreas o Bienes Comunes del



Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” y uso de éstos, conforme a su naturaleza, a la moral, a las buenas costumbres, en un sentido común, que permita de tal forma la convivencia armónica de todos los Condóminos. -----

X) Se prohíbe la portación de cualquier tipo de arma de fuego dentro del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

Y) Se prohíbe que en las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” y las Unidades Privativas se realicen actos contrarios a la Ley, moral o buenas costumbres. -----

Z) Únicamente se autoriza, dentro de los horarios establecidos para tal efecto en el presente Reglamento, llevar a cabo la introducción, carga y descarga de mercancías dentro del Condominio en las áreas autorizadas para ello. -----

AA) Todos y cada uno de los bienes que se encuentren dentro de la unidad privativa será responsabilidad única y exclusivamente a cargo del condómino. ----

En general, podrán ejercer sus derechos de propietarios con las limitaciones, modalidades y prohibiciones que prevengan o deriven del Código y/o de este Reglamento y asimismo, deberán asumir y cumplir diligentemente las respectivas obligaciones. -----

ARTÍCULO 28.- REGISTRO DE CONDÓMINOS. Cada Condómino deberá entregar personalmente al Administrador, a efecto de que éste lo registre en el libro que para tal fin lleve, su nombre, apellidos, domicilio, fecha y deberá proporcionar al Administrador copia simple de la escritura pública que ampare la propiedad de su Unidad Privativa, y comprobarle tales circunstancias. En su defecto, será entendido como Condómino quien aparezca en el registro respectivo y todas las comunicaciones serán dirigidas a éste, en el domicilio que aparezca en dicho registro. Asimismo deberá notificar los datos del Arrendatario u Usuario en su caso. -----



ARTÍCULO 29.- USO INDIVIDUAL DE BIENES Y SERVICIOS COMUNES. Cada Condómino o Ocupante y/o Usuario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales con las limitaciones establecidas en este Reglamento, en la Escritura Constitutiva y en el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, el presente Reglamento de Administración, el Manual de acondicionamiento de unidad privativa y/o cualquier otro que se requiera, reglamentos interiores para el uso y aprovechamiento de los bienes de uso común y/o cualquier otro que se requiera que para tal efecto emita el Administrador en relación a los bienes de uso común y/o de cualquier otra materia, que la Administración expida y en el Reglamento del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. Respecto de los bienes comunes, los Condóminos tendrán los siguientes derechos y obligaciones: -----

- A) Usar los servicios, instalaciones generales y demás bienes comunes conforme a su destino, sin restringir el derecho de los demás Condóminos. -----
- B) Todas las tuberías o instalaciones de una Unidad Privativa se considerarán propias de la misma, aun cuando atraviesen áreas comunes, excluyendo las de electricidad, teléfonos, telecomunicaciones, combustibles, drenaje y agua potable que den servicio a más de un Condómino y por lo tanto se consideren de uso común y, en consecuencia, su mantenimiento será a cargo de la Administración del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----
- C) Ningún Condómino, incluso el Administrador, podrá derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aun y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** si no tiene el visto bueno del Administrador y del Comité de Propietarios y de Vigilancia; aunado a lo anterior, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los Condóminos o Usuarios, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado, se determinarán las acciones más convenientes a realizar por el Administrador. -----

SEDETUM

20 FEB. 2025



ARTÍCULO 30.- NO BLOQUEO DE BIENES COMUNES. Ningún Condómino o Usuario del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” o de cualquiera de sus Condominios podrá entorpecer las entradas, vestíbulos, escaleras, circulaciones, estacionamiento de propiedad común, y demás lugares comunes, dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, o que signifique ejercer dominio sobre ellas, ni realizar cualquier otra actividad que no corresponda al destino natural de estas partes o hacer más oneroso el derecho de los demás, ya que las mismas están destinadas al uso común y sólo podrán utilizarse en los términos establecidos en este Reglamento. En caso contrario el Administrador está autorizado para que a cargo del Condómino o Usuario responsable realice los actos necesarios para retirar el objeto sin responsabilidad alguna para el Administrador o el Condominio de que se trate. -----

ARTÍCULO 31.- DAÑOS A TERCEROS. Cada Condómino será responsable de los desperfectos que originen a las partes comunes o privadas del Condominio por parte del Ocupante y/o Usuario o Visitantes del Condominio, en relación a la Unidad Privativa del condómino y la reparación será por cuenta exclusiva del Condómino responsable. -----

De igual forma, cada Condómino deberá ante la compañía aseguradora su prima correspondiente en relación a daños que en relación a su unidad privativa pudiere causarse hacia terceros. -----

Los Condóminos son responsables recíprocamente entre sí, de los daños y perjuicios que se lleguen a causar por el incumplimiento de las disposiciones legales o administrativas aplicables al funcionamiento y operación del Condominio denominado **PUNTO ST ANGELO**.

ARTÍCULO 32.- REGLAMENTACIÓN DE USO DE BIENES COMUNES. La reglamentación, el horario y el uso de las áreas comunes, en su caso, se fijará en el Reglamento de Administración del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” y/o en el Manual de acondicionamiento de unidad privativa y/o cualquier otro que se requiera, reglamentos interiores para el uso y aprovechamiento de los bienes de uso común y/o cualquier otro que se requiera, que para tal efecto emita el Administrador. -----



El personal auxiliar y de servicio sólo tendrá acceso en los términos previstos a ese efecto en el Manual, Reglamentos Interiores, emitidos por el Administrador. Cualquier controversia relacionada con el cumplimiento y/o aplicación del citado Reglamento de Condominio y Administración será resuelta por el Comité de Propietarios y de Vigilancia. -----

En caso que el Condómino haya transferido el uso y/o goce de su Unidad Privativa a cualquier tercero, el Condómino de que se trate no podrá hacer uso de los bienes comunes del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO" pues tal uso corresponderá al respectivo Arrendatario o Usuario. -----

ARTÍCULO 33. EXTINTORES. Es obligación del Condómino, Ocupante y/o Usuario de cada Unidad Privativa el tener, dentro del mismo y en correcto estado de funcionamiento, por lo menos un extintor de incendio del tipo y de la capacidad necesaria, según instruya la Administración y variará la cantidad de acuerdo con el tipo de Local Comercial y Terraza Privativa según las disposiciones del Estado de Aguascalientes deberán de contar con instalaciones especiales. -----

ARTÍCULO 34. OBRAS EN ÁREAS COMUNES. Sin autorización previa y por escrito del Administrador y del Comité Técnico ningún Condómino podrá ejecutar trabajos u obras en las áreas comunes aun cuando sean de interés de todos. En caso de que alguna obra o mejora se hiciera por un Condómino, Ocupante y/o Usuario sin cumplir con todos los requisitos y autorizaciones pertinentes en cualquiera de dichas partes o áreas, los daños y/o perjuicios serán a cargo del infractor y, en su caso, del respectivo Condómino, y los beneficios, si los hubiera, corresponderán a todos los Condóminos, en la proporción de su respectivo indiviso y sin obligación alguna de compensar por dichos beneficios. -----

ARTÍCULO 35. FACHADAS. No podrán utilizarse las Fachadas de las Unidades Privativas para la colocación de cualquier tipo de anuncios sin el consentimiento del Promotor previo a la entrega del Condominio y por parte del Administrador y el Comité Técnico una vez efectuada la entrega por parte del Promotor. Para tal objeto el Condómino interesado



presentará a consideración de éstos el proyecto y especificaciones descritas en el Anexo denominado "Reglamento de Anuncios". -----

Las Fachadas con acceso exterior a los locales comerciales están integradas en el diseño original y no son susceptibles de cambio. -----

Ningún elemento de la misma podrá sobresalir del alineamiento propio del local. -----

Todas las fachadas excepto las puertas o cristal hasta piso, deberán llevar zoclo del piso idéntico al del corredor de la Unidad Privativa de conformidad con el presente Reglamento de Administración, Manual de acondicionamiento de unidad privativa y/o cualquier otro que se requiera, reglamentos interiores para el uso y aprovechamiento de los bienes de uso común y/o cualquier otro que se requiera en relación a lo que respecta a la colocación de letreros. --

Metales corrugados: Las puertas de cierre en la fachada de la tienda ya sean enrollables o deslizables, deberán quedar ocultas en un cajillo fuera de vista. -----

El metal que sea utilizado en las fachadas como en puertas corredizas de vidrio, etc., deberá tener un acabado anodizado de alta calidad y ser compatible con el diseño de la tienda. -----

Las puertas abatibles deberán tener un re metimiento de un metro mínimo de la línea de la tienda. -----

Los muros divisorios deberán ser de tabla roca, panel, o cualquier material ligero. -----

Queda estrictamente prohibida la modificación de cualquiera de las Fachadas de las Unidades Privativas sin haber obtenido previamente las autorizaciones pertinentes por la Asamblea correspondiente, y deberá en todo momento cumplirse con todos los requisitos aplicables. -----

ARTÍCULO 36. SEÑALAMIENTOS PUBLICITARIOS ESPECÍFICOS. -----



La ubicación de los espacios y letreros de publicidad "pilonsigns", "anuncios espectaculares", "unipolar" o "tótems" se establecerán en los espacios indicados por el Promotor y/o por el Administrador. -----

El letrero de publicidad que se pretenda establecer deberá respetar el espacio asignado para su colocación será designado por el Promotor y/o por el Administrador. -----

El espacio y letreros de publicidad "tótem", "uniposte", o cualquier otro elemento de publicidad deberán contar con la autorización del Promotor, previo a efectuarse la entrega en favor de los condóminos, o bien por parte del Administrador y del Comité Técnico Externo una vez efectuada la entrega correspondiente para poder ser instalado. -----

El diseño de la señalización publicitaria que se pretenda colocar deberá ser aprobado por el Promotor, previo a efectuarse la entrega en favor de los condóminos, o bien por parte del Administrador y del Comité Técnico Externo una vez efectuada la entrega correspondiente según corresponda antes de ser instalada, salvo aquellas que ya fueron autorizadas por el Promotor conforme al Reglamento interior y conforme al Anexo que regule la colocación de letreros de señalización que tiene relación directa con el presente Reglamento. -----

Los espacios para la señalización publicitaria, previa autorización de su ubicación y diseño, podrán ser: -----

A) Fachada de la Unidad Privativa. -----

B) Así como cualquier otra señalización que determine el Promotor y/o por el Administrador. -----

Los letreros de publicidad podrán ser de distintos materiales, tales como: letras dimensionales, piezas de acero porcelanizado, acero con esmalte homeado, aluminio, bronce y plásticos o acrílicos con iluminación interna o con reflejos por detrás de las mismas, previa autorización del Administrador y del Comité Técnico. -----

SEDETUM
20 FEB. 2025



En caso de requerir un letrero temporal, éste deberá ser impreso sobre material rígido y previa autorización del Administrador y del Comité Técnico, indicando el plazo en el cual se establecerá dicho letrero. -----

Tanto el letrero de publicidad como el logotipo deberán de ser presentados en fachada, ya sea en dibujo o fotomontaje. Deberán de contener las especificaciones y medidas pertinentes para su aprobación. Indicando el espesor de los elementos. De preferencia se deberá de presentar ambos diseños a color y un corte. -----

En caso de que se establezca un elemento de publicidad distinto al autorizado por el Administrador y por el Comité Técnico, queda facultado el Administrador en retirar dicho elemento de publicidad con costa al responsable de la colocación sin autorización del mismo. -----

Deberán considerarse los siguientes lineamientos para los señalamientos, anuncios o similares: -----

1.- Cada propietario de unidad privativa proveerá e instalará un anuncio iluminado para su fachada, bajo los términos del reglamento de anuncios. -----

2.- El anuncio deberá consistir únicamente del nombre del negocio, logotipos y otros emblemas podrán ser permitidos, previa autorización. -----

3.- La longitud del anuncio no deberá exceder del 80% ochenta por ciento del ancho total del frente del negocio, con una altura de letra máxima de 40 (cuarenta) centímetros, para minúsculas y 60 (sesenta) centímetros para mayúsculas. -----

4.- Se permitirán letras con iluminación interna, pero deberán tener lados de metal opaco y superficies de plástico, el resto de los acabados con colores similares. Las letras iluminadas internamente no deberán exceder de 10 diez centímetros de fondo. -----

5.- Todos los aditamentos utilizados para fijar las instalaciones o las marcas de proveedores deberán quedar totalmente cubiertos y ocultos. -----



6.- La iluminación interior deberá de ser diseñada para que no se refleje en forma directa hacia el centro comercial. -----

7.- Las luces expuestas dentro de negociación aparte de las puramente decorativas, serán permitidas solo si se cubren de la vista del área del Centro Comercial, (luz indirecta). -----

8.- Todos los aparatos y mostradores deberán estar adecuadamente iluminados y ventilados, se prohíbe exponer visualmente directa las lámparas incandescentes. -----

9.- Todos los anuncios, logotipos y la iluminación de aparador deberá funcionar durante las horas en que este abierto el centro comercial. -----

10.- Todos los datos y dibujos de los anuncios de las tiendas indicando dimensiones, especificaciones y métodos de instalación deberán de ser presentados al Administrador para su aprobación. -----

Están estrictamente prohibidos los siguientes tipos de anuncios o sus similares, aunados a los que no sean autorizados por el Administrador: -----

1.- Anuncios con movimiento o animados. -----

2.- Anuncios con centelleo de luz (flashing). -----

3.- Anuncios pegados (stickers), letras vinil o papel. -----

4.- Anuncios que produzcan ruido. -----

5.- Anuncios con luz expuesta. -----

6.- Plástico pre-fabricado o plástico de inyección en molde. -----

7.- Anuncios pintados sin iluminación. -----

8.- Anuncios rotulados o lonas. -----



9.- Anuncios en caja de luz. -----

10.- La estructura del edificio está capacitada para construir mezzanine en los locales que se ubiquen en planta baja aprovechando el 100% de su área interior, no será aplicable dicha disposición para los locales comerciales que colinden o tengan salida hacia alguna terraza, cuyo proyecto será revisado y autorizado por el Administrador y por el Comité Técnico, para tal efecto se seguirá los lineamientos y restricciones establecidas en el Manual de Acondicionamiento de Unidad Privativa. -----

11.- No se instalarán lámparas en la fachada para iluminar los anuncios y a su vez, no serán instaladas en los anuncios para iluminar fachada. -----

12.- Los Condóminos o en su caso Usuarios y/o Ocupantes no deberán iluminar ninguna porción de su fachada utilizando áreas en del centro comercial. -----

Se permitirán anuncios múltiples a discreción en los siguientes casos: -----

1.- Si el negocio tiene más de una fachada completa. -----

2.- Si los anuncios adicionales son parte integral y aparte contribuyen a que la fachada se integre totalmente al concepto del diseño. -----

ARTÍCULO 37.- PUBLICIDAD: La publicidad del Condominio denominado **PUNTO ST ANGELO** es estudiada y realizada por el **COMITÉ DE PROPIETARIOS Y DE VIGILANCIA** del Condominio y por el **ADMINISTRADOR**, quien utilizará para cada temporada o evento del año los adornos y dichos medios de difusión publicitaria más adecuada. Salvo lo que apruebe el propio **COMITÉ DE PROPIETARIOS Y DE VIGILANCIA** queda estrictamente prohibido hacer cualquier tipo de publicidad en beneficio personal exclusivo y a cuenta de intereses particulares en áreas comunes. -----

El logotipo y el nombre del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** no podrá ser usado en beneficio particular de los condóminos o en su caso ocupantes y/o usuarios en caso de que en la publicidad se quiera utilizar se deberá pedir autorización a la **ADMINISTRACIÓN**.



ARTÍCULO 38.- ABSTENCIÓN GENERAL. Los Condóminos y Usuarios se abstendrán de realizar por sí mismos, o por personas que ocupen sus Unidades Privativas actos que puedan menoscabar el buen aspecto y/o el buen funcionamiento del Condominio. -----

ARTÍCULO 39.- RESTRICCIONES DE BUEN ASPECTO. Las Unidades Privativas que tengan giro de servicios no se entregarán con cancel de cristal, no obstante deberán instalar a su cargo y costo el cancel de cristal y una cortina metálica hacia el interior del local comercial a efecto de salvaguardar sus productos y mobiliario, de conformidad con el Manual de Acondicionamiento de unidad privativa y/o cualquier otro que se requiera que para tal efecto emita el Administrador. -----

ARTÍCULO 40.- MASCOTAS. En atención a que entre los valores primordiales que rigen la convivencia del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” se encuentran el orden y la limpieza del Condominio, así como la tranquilidad y la seguridad de todo Condómino así como de los Usuarios que acudan a las unidades privativas no se permitirá el acceso a mascota alguna. -----

ARTÍCULO 41.- SUMINISTRO DE GAS. El servicio de suministro de Gas será contratado directamente por cada Condómino para cuyo efecto la empresa que surta el Gas colocará un tanque general para el Condominio así como respecto de medidores individuales de cada Unidad Privativa y se cobrará directamente a cada condómino por su suministro y consumo.

ARTÍCULO 42.- PERSONAL DE SEGURIDAD PERSONAL (ESCOLTAS) Y DE SERVICIO DE LOS CONDÓMINOS. Con el propósito de proteger la intimidad y seguridad de cada uno de los Condóminos y/o Usuarios del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” el personal de seguridad deberá sujetarse a las reglas generales siguientes: -----

A) Ningún miembro del personal y sus automóviles no podrán estacionarse, o permanecer en los cajones de estacionamientos. -----



- B) En caso de que el área privativa ocupada por el Condómino o Usuario para, el que labore el personal de seguridad, no cuente con espacio suficiente para que sus miembros permanezcan dentro de la misma, el mencionado personal de seguridad deberá permanecer en cualquiera de las áreas de estacionamiento. -----
- C) No se permite el acceso de personal de seguridad que porte cualquier tipo de arma de fuego, esto aplica también a Condóminos, Usuarios o Poseedores. -----
- D) El personal que sirva a algún Condómino o Visitante y observe mala conducta, será expulsado por el Administrador, en su caso, con el auxilio de la fuerza pública. -----
- E) El Administrador dentro de sus facultades, podrá emitir y hacer cumplir las disposiciones que para mejor proveer considere convenientes en relación con el ingreso y permanencia dentro del Condominio, del personal de seguridad. -----

ARTÍCULO 43.- EMPLEADOS DEL CONDOMINIO. Los Condóminos, Ocupantes y/o Usuarios, se abstendrán de utilizar o emplear en su beneficio a los miembros del personal de la Administración en relación a lo dispuesto en el presente Reglamento de Administración, Manual de acondicionamiento de unidad privativa y/o cualquier otro que se requiera, reglamentos interiores para el uso y aprovechamiento de los bienes de uso común y/o cualquier otro que se requiera que para tal efecto emita el Administrador. Igualmente les está prohibido solicitar a dicho personal la ejecución de cualquier tarea dentro del área privativa de que se trate, salvo en aquellos casos en que de no efectuarse la reparación o servicio solicitado, pudiere causarse algún daño o perjuicio a los demás Condóminos o a los bienes y áreas comunes del Condominio. -----

ARTÍCULO 44.- MEDIDAS DE OBSERVANCIA GLOBAL: -----

1. El **CONDÓMINO** que instale alarmas privadas ocultas deberá informar a la **ADMINISTRACIÓN** con quien ha contratado el servicio o el mecanismo para apagar el sistema en caso de emergencia o falsa alarma. -----



2. Es responsabilidad de cada **CONDÓMINO** el asegurar y mantener en perfectas condiciones y operación su sistema de chapas y cerraduras. -----
3. Es obligación de los **CONDÓMINOS** informar por escrito y con al menos con 3 días de anticipación, respecto de los trabajos tales como fumigaciones, mantenimiento, reparaciones, modificaciones, adaptaciones, entregas de insumos, entregas de material, desocupación de unidades privativas, etc., fuera del horario comprendido del día lunes a viernes en un horario comprendido de las 08:00 a las 18:00 horas y los días sábados de las 08:00 a las 13:00 horas). De ser urgentes deberán comunicar a la administración para que tome las medidas necesarias. (Reglamento de operaciones). -----

Lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas. -----

Sábado de 8:00 a 13:00 horas. -----

Domingo y días festivos. No se autoriza la ejecución de obras en dichos días. -----

4. Es responsabilidad individual de cada **CONDÓMINO** la actualización tanto de sus seguros sobre inventario y equipo, como de sus permisos y licencias para funcionar.
5. Cualquier cambio al proyecto de instalaciones y decoraciones ya aprobado, deberá ser autorizado por el **ADMINISTRADOR** y por el **COMITÉ TÉCNICO**. ----
6. Todos los registros, contactos y apagadores, deberá tener permanentemente sus tapas correspondientes. -----
7. Las balastras deberán tener ventilación adecuada y estar fijas a un material no inflamable. -----
8. Ninguna línea eléctrica deberá sobrecargarse, ajustándose a las especificaciones autorizadas y al consumo calculado del proyecto. Cualquier cambio en el diagrama -----



eléctrico deberá notificarse a la Administración y a la Comisión Federal de Electricidad para los cambios pertinentes a las concentraciones. -----

9. Las herramientas y equipos que se utilicen para las instalaciones, modificaciones, mantenimiento y otros procesos dentro de locales comerciales, serán manuales o propulsadas por energía eléctrica y quedan prohibidas las propulsadas por gasolina o combustible, salvo los casos autorizados por la **ADMINISTRACIÓN**. -----
10. Las instalaciones eléctricas provisionales que se requieren con fines promocionales deberán autorizarse previamente por la **ADMINISTRACIÓN** y cumplir con los requisitos de seguridad que ésta marque. -----
11. La energía eléctrica deberá de ser desconectada en cada unidad privativa al término de las labores con excepción de las zonas que deberán permanecer iluminadas por motivo de seguridad y de las mismas que requieren energía eléctrica. La presente disposición no es aplicable para locales comerciales que tengan productos pereceros que requieran refrigeración o cualquier otro sistema que requiera energía eléctrica. --
12. Se debe evitar el almacenamiento de más de dos litros de solventes inflamables que las necesidades del negocio requieran, conservándolo en recipientes de seguridad que estarán permanentemente cerrados en forma hermética. -----
13. No podrán almacenarse por más de un día los desperdicios y empaques de las mercancías recibidas. -----
14. En las zonas de bodega y almacenamiento se prohíbe estrictamente fumar. -----
15. Todos los equipos e instalaciones contra incendios propios de cada local deberán conservarse en buen estado y en condiciones de operar en todo momento. La **ADMINISTRACIÓN** verificará estas instalaciones contra incendios que tengan en el mismo, lo anterior como medida de seguridad para todos los **CONDÓMINOS** sin perjuicio de la responsabilidad a cargo de los **CONDÓMINOS**. -----



ARTÍCULO 45.- GRAVÁMENES A CARGO DEL CONDOMINIO. Los gravámenes que reporte el Condominio serán divisibles y cada uno de los Condóminos sólo responderá por el gravamen que corresponda a su propiedad. -----

Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una Unidad Privativa, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el Administrador del Condominio. -----

El adquirente de cualquier Unidad Privativa se obliga de pleno derecho, siendo obligado solidario, a reconocer y aceptar los adeudos que por estas circunstancias haya quedado a deber a la Administración del Condominio el anterior Condómino, por concepto su aportación a las cuotas de conservación y mantenimiento, al Fondo de Reserva y todas aquellas aportaciones extraordinarias, salvo que el Administrador del Condominio hubiere expedido y entregado la constancia de adeudos señalada en el párrafo anterior. Por tanto el adquirente de una Unidad Privativa responderá hasta por el valor de la misma, de los pagos no hechos por su enajenante, más los intereses correspondientes. -----

El Condómino es responsable solidario del Usuario no propietario que no cumpla con las obligaciones impuestas por el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes,, la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento y los Acuerdos de Asamblea. -----

ARTÍCULO 46.- REGISTRO INDIVIDUAL. Para efectos fiscales, cada Unidad Privativa se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional de las Áreas Comunes a efecto de que cada Condómino pague individualmente, todos los impuestos y derechos que correspondan en relación con la respectiva Unidad Privativa. -----

ARTÍCULO 47.- TRANSFERENCIA DE USO. En el caso que algún Condómino celebre contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro mediante el cual el uso y goce de la Unidad Privativa sea otorgado a un tercero (Usuario y/o Ocupante), éste tendrá derecho al uso y goce de las áreas comunes, con exclusión del propietario, pues se entiende que dicho



derechos se subrogan al Usuario y en ningún caso podrán ser usados por el propietario en tanto subsista el acto traslativo del uso y/o goce de la Unidad Privativa. -----

El Condómino deberá notificar por escrito con acuse de recibo al Administrador, del respectivo contrato traslativo de uso o de propiedad de la correspondiente Área Privativa, proporcionándole al efecto los datos de del nuevo Usuario de la Unidad Privativa y, tratándose de identificación venta, del correspondiente instrumento público, el nombre de la persona o personas que aparezcan como propietarios, así como el domicilio en el que convencionalmente recibirán cualquier noticia, notificación o convocatoria relacionada con el Condominio. Estos datos se harán constar en el Registro de Condóminos y Usuarios que al efecto llevará el Administrador. -----

Cualquier cambio en la información a que se refiere el párrafo anterior, deberá notificarse al Administrador dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que ocurra. -----

----- CAPITULO VI.-----

----- DE LAS OBLIGACIONES FISCALES.-----

ARTÍCULO 48.- TRATAMIENTO FISCAL. Los Condóminos, los Ocupantes y/o Usuarios están obligados y en general a cumplir con todas y cada una de las obligaciones fiscales que les impongan las Leyes respectivas, tanto en lo que se refiere a su Propiedad Privativa como en los negocios que exploten. -----

Es responsabilidad del **ADMINISTRADOR** cumplir con las obligaciones fiscales que corresponden al **CONDOMINIO. EL COMITÉ DE PROPIETARIOS Y DE VIGILANCIA** se cerciorará de que se cumpla oportunamente con ellas. -----

Será por cuenta de los **CONDÓMINOS** en forma individual el pago de los Impuestos Predial sobre su propiedad particular y la parte que le corresponde sobre las áreas comunes, del servicio 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, el pago del Impuesto Sobre la Renta, el del Impuesto al Valor Agregado y en general los impuestos y derechos que le correspondan. -----

----- **CAPÍTULO VII.**-----

----- **DE LAS CONTROVERSIAS ENTRE LOS CONDÓMINOS.**-----

ARTÍCULO 49.- APLICACIÓN. Dentro del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” cualquier controversia que surja entre los Condóminos, Ocupantes y/o Usuarios, se sujetará a lo establecido en el presente capítulo. -----

ARTÍCULO 50.- PROCEDIMIENTO. Las controversias a que se refiere el presente capítulo se sujetarán a lo siguiente: -----

- 1) Deberán ser planteadas por escrito por cualquiera de los interesados al Presidente del Comité de Propietarios y de Vigilancia proporcionando de forma precisa y clara toda la información con que se cuente al respecto. -----
- 2) Una vez que el Presidente del Comité de Propietarios y de Vigilancia reciba la información relacionada en el inciso anterior, convocará a los restantes miembros de este órgano colegiado, para reunirse en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de que se les notifique la mencionada convocatoria. Asimismo, el Presidente citará a los Condóminos, Ocupantes y/o Usuarios en conflicto para que acudan a la mencionada sesión y expresen lo que a su derecho convenga. -----
- 3) El Comité de Propietarios y de Vigilancia se reunirá en la fecha prevista en la convocatoria a que se refiere el inciso anterior, escuchando en su caso las manifestaciones que cualquiera de los Condóminos o Usuarios en conflicto realicen. -
- 4) Después de escuchar a cada uno de los Condóminos, Ocupantes y/o Usuarios en conflicto, el Presidente del Comité de Propietarios y de Vigilancia invitará a las



personas en conflicto a una amigable composición, proponiendo por mayoría de los miembros del Consejo de Administración alguna o algunas alternativas de solución. -

- 5) Si las partes en conflicto no desearan llegar a un arreglo mediante la invitación hecha por el Comité de Propietarios y de Vigilancia, entonces el Presidente, solicitará a tales personas abandonen el lugar en que se lleva a cabo la sesión, para continuar deliberando y en su oportunidad emitir el fallo definitivo respecto de la disputa puesta a su consideración. -----
- 6) El Condómino, Ocupante y/o Usuario que esté inconforme con el fallo emitido por el Comité de Propietarios y de Vigilancia, solicitará al Administrador y en su defecto al propio Comité de Propietarios y de Vigilancia, se convoque a una Asamblea General Ordinaria de Condóminos, para que esta resuelva en última instancia. -----
- 7) La resolución del Comité de Propietario y de Vigilancia y de la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos, sin tomar en cuenta el voto de los condóminos en conflicto que se emitan de conformidad con el presente capítulo, tendrá la fuerza de cosa juzgada y deberá ser aceptada y cumplida totalmente por los quejosos. Dichas resoluciones serán inatacables. -----
- 8) El Condómino o Usuario deberá cumplir con la resolución que se hubiere dictado en un plazo no mayor de 5 (cinco) días contados a partir de su pronunciamiento. -----
- 9) Cuando alguna de las partes del conflicto, tenga el carácter de miembro del Comité de Propietarios y de Vigilancia, éste no podrá votar en las sesiones aplicables. -----

ARTÍCULO 51.- AUXILIO DE ESPECIALISTAS. En la sesión del Comité de Propietarios y de Vigilancia a que se refiere el Artículo anterior, este órgano podrá hacerse asistir de los técnicos o profesionistas que estime convenientes y que sean especialistas en la naturaleza del conflicto que se pretende resolver. Podrán, asimismo, solicitar todos los elementos e



información de cualquier tipo que estimen necesaria para lograr la mejor avenencia entre los
rijosos. -----

ARTÍCULO 52.- PRECLUSIÓN. Ningún Condómino, Ocupante y/o Usuario podrá ejercer
acción alguna sin acudir y agotar previamente el procedimiento señalado en este Reglamento,
salvo que se trate de hechos o actos constitutivos de algún delito, en cuyo caso hará la
denuncia correspondiente ante la autoridad competente, dando aviso también lo antes posible
al Administrador y al Comité de Propietarios y de Vigilancia. -----

ARTÍCULO 53.- EXCLUSIÓN. En los casos o supuestos que a continuación se enuncian,
los Condóminos, Ocupantes y/o Usuarios no podrán interponer recurso, procedimiento o
arbitraje alguno, ya que poseen la naturaleza de inatacables. Los casos de que se trata son
los siguientes: -----

A) Respecto de las resoluciones aprobadas válidamente en la Asamblea General de
Condóminos del Condominio “PUNTO ST ANGELO”. -----

B) Respecto de las resoluciones legalmente emitidas por el Comité de Propietarios y de
Vigilancia, así como del Comité Técnico. -----

C) En los casos en los que se apliquen las cuotas ordinarias y/o extraordinarias
determinadas de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento. -----

D) En los casos en los que opere el cobro de intereses moratorios en términos del
presente Reglamento. -----

----- CAPÍTULO VIII.-----

----- DE LAS CUOTAS CONDOMINALES.-----

ARTÍCULO 54.- CUOTA CONDOMINAL. Se entiende por Cuotas Ordinarias el costo que
representa la atención y servicios de las áreas, bienes y equipos comunes del Condominio
denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----



La cuota ordinaria mensual en relación a cada Unidad Comercial que deberán pagar los condóminos que formen parte del Condominio resultará de dividir el importe que corresponda al presupuesto anual de ingresos y egresos que para tal efecto el Administrador determine y que se haya establecido en la Última Asamblea General Ordinaria del Condominio entre el total de metros cuadrados de indiviso que correspondan al Condominio y el resultado se dividirá entre 12 (doce) meses, obteniéndose el importe por metro cuadrado a pagar, multiplicándose el importe por metro cuadrado por la superficie de indiviso de la Unidad Privativa Comercial según a cada caso corresponda. -----

No obstante lo anterior, en relación a las cuotas ordinarias, los locales comerciales identificados con los números 1, 27, 28 y 47 que forman parte del Condominio PUNTO ST ANGELO, los cuales podrán ser destinados a que se establezcan en éstos marcas comerciales que gozarán de un amplio prestigio comercial (negociaciones ancla) su cuota ordinaria será el 40.00% de la cuota aprobada en Asamblea y/o bien sobre la que se encuentre vigente, lo anterior atendiendo que con esto se fomentará la plusvalía del Condominio y por consiguiente el resto de los locales comerciales resultaron beneficiados derivado del flujo de personas que acudirán a dichas negociaciones y se genere en probables clientes, de igual forma, en lo que respecta a las unidades privativas correspondientes a Locales Comerciales identificadas como OFICINA 1 y OFICINA 2 será del 40.00% respecto de la cuota aprobada en Asamblea y/o bien sobre la que se encuentre vigente. -----

Ahora bien, para el caso de las cuotas relacionadas con los locales comerciales identificados con los números 1, 27, 28, 47, OFICINA 1 y OFICINA 2 que corresponderán a negociaciones ancla procederá lo siguiente:-----

- 1) Para efecto de cálculo de la cuota ordinaria descrita en el TRANSITORIO CUARTO respecto los locales comerciales 1, 27, 28, 47, OFICINA 1 y OFICINA 2 se consideró como base de cálculo la superficie de los locales comerciales de referencia al 60%.



- 2) Si se realiza el pago oportuno de la cuota en términos de lo dispuesto en el TRANSITORIO OCTAVO se considerará el descuento del 25.00% sobre el importe descrito en el TRANSITORIO CUARTO, en relación a los locales comerciales identificados con los números 1, 27, 28, 47, OFICINA 1 y OFICINA 2 o bien;. -----
- 3) Si no se realiza el pago oportuno de la cuota en términos de lo dispuesto en el TRANSITORIO OCTAVO no se considerará el descuento del 25.00% y se pagará el importe correspondiente a la cuota descrita en el TRANSITORIO CUARTO en relación a los locales comerciales identificados con los números 1, 27, 28, 47, OFICINA 1 y OFICINA 2. -----

El importe de la cuota ordinaria no podrá ser menor al monto que para tal efecto se haya establecido previamente (TRANSITORIO CUARTO) o bien en relación al importe que se encuentre vigente, ni tampoco será inferior al importe que resulte de aplicar la actualización anual conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) más 2 (dos) puntos porcentuales. -----

ARTÍCULO 55.- DERECHOS DE CRÉDITO. Cada Condómino se obliga a contribuir a las Cuotas Ordinarias, conforme a lo establecido en el artículo anterior, para los gastos generales del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” constituyendo para ello un Fondo de Conservación y Mantenimiento; y un Fondo de Reserva. -----

En adición los Condóminos están obligados a contribuir con los gastos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”, incluyendo desde luego las correspondientes áreas comunes. -----

Al efecto la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” establecerán las Cuotas Ordinarias y en su caso, Cuotas Extraordinarias para la constitución y acrecimiento tanto del Fondo de Conservación y Mantenimiento del



Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” PUNTO. Tales cuotas son derechos de crédito a favor del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” y a cargo de los correspondientes Condóminos. -----

Así mismo, la realización de cualquier Conducta Anticondominal genera de pleno derecho la causación del correspondiente derecho de crédito a favor del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”, mismo derecho de crédito que se considera como una cuota de carácter extraordinario a cargo del Condómino de que se trate y cuyo importe se utilizará para acrecer el Fondo de Reserva del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

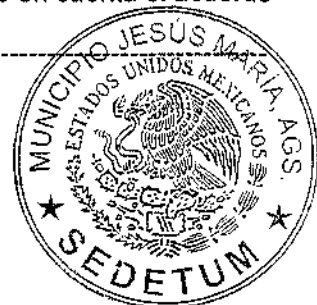
ARTÍCULO 56.- FONDOS. Sin perjuicio de otros fondos que al efecto determine y constituya la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” contará con el Fondo de Conservación y Mantenimiento y con el Fondo de Reserva. -----

Será a cargo del citado Fondo de Conservación y Mantenimiento el costo de la operación y el mantenimiento de las instalaciones y bienes comunes, incluyéndose asimismo la prestación de los servicios comunes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

Por su parte el Fondo de Reserva deberá integrarse por un mínimo de 2 (dos) a 3 (tres) Cuotas Ordinarias y será destinado para cubrir gastos de mantenimiento de emergencia, conforme estas sean identificadas por el Administrador quién aprobar el ejercicio de dicho fondo. -----

Las disminuciones en el Fondo de Reserva deberán ser repuestas dentro del bimestre siguiente a aquél en que se presenten, mediante contribuciones adicionales de los Condóminos. -----

El presupuesto a que se refiere este Artículo, será actualizado conforme se haga necesario según las condiciones económicas prevalecientes en el País y tomando en cuenta el acuerdo que se tome en la Asamblea General respectiva. -----



ARTÍCULO 57.- PAGO. El pago de las Cuotas Ordinarias que correspondan a los Condóminos será efectuado por éstos en forma mensual sin necesidad de previo cobro mediante transferencia electrónica a la cuenta que para tal efecto señale el Administrador dentro de los 10 (diez) primeros días naturales de cada mes, por lo que todo pago realizado después del día 10 (diez) se entenderá como extemporáneo y no dará lugar alguno a descuento y generará el interés moratorio correspondiente, una vez efectuado el pago correspondiente por parte del condómino deberá enviar al correo electrónico designado por el Administrador para tal efecto el comprobante de pago correspondiente, se prohíbe por consiguiente efectuar cualquier pago en efectivo. -----

Los condóminos comenzarán a pagar la cuota ordinaria, extraordinaria, de fondo de reserva y cualquier otra que se establezca, a partir de que ocurran las condiciones siguientes: -----

1. Que se encuentre debidamente constituido el Régimen de Propiedad en Condominio;
2. Que el testimonio que lo consigne se encuentre inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes; -----
3. Que se encuentre fijada la cuota ordinaria en Asamblea General de Condóminos; ----

Una vez cumplidas las 3 condiciones suspensivas citadas anteriormente, se procederá al pago de la cuota ordinaria por parte de los condóminos y por parte de todos aquellos que tengan el carácter de futuros propietarios que a esa fecha hubieren celebrado contrato privado con el Promotor y que en ese momento no se haya celebrado en escritura pública el contrato de compraventa o bien respecto de aquellos adquirentes a los cuales se les haya efectuado por parte del Promotor de forma previa la entrega de la posesión de la unidad privativa comercial en términos del contrato celebrado entre el Promotor y el adquirente, éste último tendrá la obligación de pagar de forma mensual sin necesidad de previo cobro y en las oficinas



que señale el Administrador dentro de los 10 (diez) primeros días naturales de cada mes, el importe de la cuota que resulte en términos de lo dispuesto en el artículo 54. -----

No obstante lo anterior, para el supuesto en el que el adquirente haya liquidado en su totalidad el precio pactado para por la unidad privativa comercial pero que no tenga el carácter de condómino por no formalizarse la escritura pública que consigne el contrato de compraventa correspondiente y se cumplan las condiciones suspensivas marcadas en los numerales 1) y 2), 3) y el Promotor a esa fecha haya efectuado en favor del adquirente la entrega de la posesión de la unidad privativa comercial en términos del contrato celebrado entre el Promotor y el adquirente, éste último tendrá la obligación de pagar de forma mensual sin necesidad de previo cobro y en las oficinas que señale el Administrador dentro de los 10 (diez) primeros días naturales de cada mes, el importe de la cuota que resulte en términos de lo dispuesto en el artículo 54. -----

La cuota ordinaria no podrá ser menor al monto que para tal efecto se haya establecido previamente (TRANSITORIO CUARTO) o bien en relación al importe que se encuentre vigente, ni tampoco será inferior al importe que resulte de aplicar la actualización anual conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) más 2 (dos) puntos porcentuales. -----

Asimismo, monto de la cuota ordinaria que conforme al presente Reglamento de Administración se establezca y que sea aprobada en Asamblea General de Condóminos, no podrá disminuirse si no es por Asamblea Extraordinaria en la que se adopte como válido el acuerdo de los condóminos que representen el 100% (cien por ciento) del Condominio. -----

En caso que en Asamblea General del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO" conforme a lo establecido en el párrafo anterior se acuerde reducir el importe de la cuota ordinaria, el Promotor y/o el Administrador en su caso según corresponda no serán responsables por la baja de la calidad en los servicios y el demérito de la plusvalía que esto ocasione. -----

SEDETUM

20 FEB. 2025



El Administrador del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO" deberá destinar los fondos de las cuotas condominales que cobren, en primer lugar para pagar las Cuotas Ordinarias y Cuotas Extraordinarias del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO". Si el Administrador del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO" no está en posibilidad de cubrir las cuotas oportunamente, por morosidad de quien deba transmitirle fondos a él, él o los responsables de la pena serán los que hubieren incumplido, conforme al presente Reglamento de Administración, todo ello en el entendido de que, primero deberá pagarse la cuota del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO" antes que atender a los servicios comunes que administra. -----

La pena por incumplimiento en el pago puntual y completo de cuotas a cargo de los Condóminos y a favor del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO" será la cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto de dicha cuota una tasa de interés mensual del **2.00% (DOS POR CIENTO) MENSUAL** en tanto subsista la mora de que se trate. -----

El condómino que no pague cuotas o penalizaciones o multas o tenga cualquier tipo de adeudo, no podrá hacer uso de los bienes de uso común que se encuentran en el Condominio así como solicitar a la administración la reparación, mantenimiento de cualquier instalación del condominio que le afecte directamente a su unidad privativa, se suspenda el acceso con vehículo al estacionamiento y entrada de forma manual, restringir el servicio de recolección de basura, limpieza de área exterior y vidrios exteriores de su unidad privativa, limitar el servicio de agua potable y cualquier otra medida que determine el Administrador para restringir servicios en favor del propietario y/o arrendatario de la unidad privativa por falta de pago oportuno de cuotas ordinarias de mantenimiento. -----

Las cantidades a que se refieren los 2 (dos) párrafos inmediatos anteriores, se destinarán a incrementar el Fondo Gastos de Mantenimiento y el Fondo de Reserva del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO". -----

Consecuentemente, cualquier pago recibido de los Condóminos, Ocupantes y/o Usuarios se aplicará en primer término y hasta donde alcance a cubrir el saldo insoluto de los intereses.



moratorios y sus respectivas cargas fiscales, si hubiere éstas últimas, dando preferencia a las cantidades a favor del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” y, en último lugar y hasta donde alcance, el saldo insoluto de las respectivas cuotas, a las cantidades a favor del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

El Administrador podrá establecer una política de descuento en favor de los condóminos por pago oportuno que éstos realicen de forma mensual, semestral así como en su caso anual para obtener dichos beneficios de descuento se requiere que el Condómino no presente adeudo alguno en relación al pago de cuotas ordinarias, extraordinarias, fondo de reserva, cualquier otra cuota que se determine así como encontrarse al corriente respecto del pago de servicios a la Administración del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

El monto de la cuota ordinaria que conforme al presente Reglamento de Administración se establezca y que sea aprobada por la Asamblea General por ningún motivo podrá ser menor al monto de la cuota ordinaria que se haya establecido previamente ni tampoco será inferior al importe que resulte de aplicar la actualización anual conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) más 2 (dos) puntos porcentuales. -----

ARTÍCULO 58.- CONCEPTOS INCLUIDOS EN CUOTA CONDOMINAL. En relación con las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” forman parte de las Cuotas Ordinarias del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” de forma estrictamente enunciativa y no limitativa, los conceptos siguientes: -----

A) Sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones al personal administrativo, de vigilancia, de mantenimiento y de servicio, así como los impuestos locales y federales, cuotas al Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), cuotas patronales al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), y conceptos similares del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

B) Consumo de agua, energía eléctrica, internet y teléfono de los bienes comunes. -----

SEDETUM

20 FEB. 2025



- C) Impuestos, derechos y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el Condominio en calidad de cosa común. -----
- D) Los gastos de conservación, mantenimiento y reparación de las diversas partes de propiedad común o áreas comunes. -----
- E) Compra de utensilios y materiales necesarios para la conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----
- F) Obras nuevas autorizadas por la Asamblea General de Condóminos. -----
- G) Innovaciones y mejoras en general, autorizadas en condiciones reglamentarias. -----
- H) Los gastos por reconstrucción en los casos de destrucción parcial de menos de tres cuartas partes del valor total del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** de conformidad con las estipulaciones del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes. -----
- I) El costo del seguro del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** en la forma que se establece en el Artículo 27 inciso O). Lo anterior no limita en forma alguna a cada Condómino en forma a cubrir los contenidos de su Unidad Privativa o su responsabilidad civil en forma individual. -----
- J) El costo de los materiales y bienes para el equipamiento de las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----
- K) El costo que represente los gastos de mantenimiento, funcionamiento, equipamiento y operación de las áreas comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** en el momento que las construya el Promotor y conforme al Reglamento

SEDETUM

20 FEB, 2025



de Administración donde se determinará que los costos que representen estas áreas serán absorbidos por los Condóminos. -----

L) El mantenimiento y en su caso reconstrucción de cualquier elemento constructivo que retiene o delimita el Condominio, es área común del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” y su mantenimiento será a cargo de dicho Condominio. -----

M) En general, todas las que determine el Código, este Reglamento y las que acuerde la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” en los términos del Código y/o de este Reglamento. -----

ARTÍCULO 59.- EJECUCIÓN DE OBRAS. Las Cuotas Ordinarias y en general las obras necesarias para mantener las construcciones del Condominio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente, se ejecutarán por conducto del Administrador y del personal contratado al efecto por éste, bastando la conformidad del Comité de Propietarios y de Vigilancia, a quien se le confieren las facultades necesarias, siempre que el respectivo gasto esté contemplado en el presupuesto aprobado por la Asamblea General de Condóminos, salvo que se trate de obras para hacer frente a casos de emergencia, que de no llevarse a cabo de forma oportuna implicarían un daño mayor a las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

Cuando sea insuficiente el presupuesto aprobado para cubrir los gastos a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador convocará a Asamblea General de Condóminos para que ésta resuelva lo conducente. -----

Sin perjuicio de lo indicado en los párrafos anteriores, se requerirá adicionalmente la autorización del Comité Técnico cuando las obras que representen modificaciones y/o adecuaciones a las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” incluyendo sus Fachadas, y que repercutan o puedan repercutir en su armonía estética. -----



ARTÍCULO 60.- REPARACIONES POR VICIOS OCULTOS Y POR CASO FORTUITO O EVENTOS DE FUERZA MAYOR. La reparación de vicios ocultos en los Bienes Comunes, cuyo saneamiento no sea exigible al Promotor, se pagará por los Condóminos, en la proporción que a cada uno corresponda en los términos de la Escritura Constitutiva y de este Reglamento, debiendo acordarse la reparación en Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO" conforme a lo previsto en el artículo inmediato anterior. -----

Las obras que se requieran para reparar los daños ocasionados a bienes, áreas y equipos comunes por sismos, rayos o hundimientos diferenciales y, en general, por cualquier situación de caso fortuito o evento de fuerza mayor, serán por cuenta de todos los Condóminos. -----

Las reparaciones que requieran las paredes, pisos, techos, bardas u otras divisiones entre las Unidades Privativas serán por cuenta exclusiva de los respectivos Condóminos. -----

La responsabilidad derivada de lo indicado en el presente artículo y sin menoscabo de lo previsto en el mismo, podrá ser amparada por el Seguro respectivo, conforme a los términos y condiciones de contratación del mismo. -----

ARTÍCULO 61.- COBRO DE DERECHOS DE CRÉDITO. El Administrador será el encargado de cobrar los derechos de crédito generados a favor del Condominio, ya sea trate de las cuotas ordinarias y extraordinarias que determine directamente la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO" o se trate de las cuotas extraordinarias previstas en este Reglamento por la realización de cualquier Conducta Anticondominal. -----

El pago de cualquier derecho de crédito derivado de cualquier Conducta Anticondominal, no libera al responsable de corregir su falta, debiendo en su caso volver las cosas al estado en que se encontraban antes de la realización de la respectiva Conducta Anticondominal. -----

ARTÍCULO 62.- DETERMINACIÓN DE LAS SANCIONES POR CONDUCTAS ANTICONDOMINALES. El presente artículo establece una serie de Conductas



Anticondominales aplicables a los Condóminos y en su caso a los que éste permita el uso y goce de la Unidad Privativa y en general del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

La determinación del monto de la sanción considerada cuota extraordinaria derivada de Conductas Anticondominales de acuerdo a la acción, omisión y demás circunstancias que concurren al caso que se trate, para cada caso concreto corresponde al Consejo de Administración y será cobrada por el Administrador. -----

Por cualquiera de las Conductas Anticondominales que a continuación se describen de forma enunciativa y no limitativa: -----

A) Destinar la Unidad Privativa a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, atento a lo dispuesto en este Reglamento. -----

B) La violación a lo dispuesto en relación con el estado de funcionamiento de los servicios o instalaciones comunes. -----

C) La violación a lo dispuesto en la sección correspondiente del presente Reglamento en relación con el depósito de la basura. Esta cuota extraordinaria se aplicará con independencia de las medidas que pueda establecer el Administrador, mediante las normas de carácter general que emita para el control y manejo de basura y desperdicios. -----

D) La violación a lo dispuesto en este Reglamento, en relación con la entrega al Administrador de los datos completos para su debido registro en el instrumento que se obliga llevar al Administrador. -----

E) El efectuar acto alguno o incurrir en omisiones, aún en el interior del área privativa, que perturben la tranquilidad de los demás Condóminos, o que comprometan la solidez, seguridad, salud y comodidad de los condominios, atento a lo establecido en este Reglamento. -----



- F) No mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones que pertenezcan al área privativa de que se trate, atento a lo dispuesto en este Reglamento. -----
- G) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con la tenencia de, extintores y en su caso salidas de emergencia. -----
- H) La violación a lo dispuesto en el presente Reglamento en relación a ejecutar obras en las Áreas o Bienes Comunes del “PUNTO ST ANGELO”. -----
- I) La violación al Reglamento en relación con la instalación de rótulos, dibujos o placas de identificación en las fachadas exteriores de las Unidades Privativas. En este supuesto además del pago de la pena, se retirará el rótulo, dibujo placa o anuncio de venta o renta. -----
- J) La violación al Reglamento en relación con la tenencia y posesión de animales que incumplan los requisitos señalados. -----
- K) La violación a lo dispuesto por el Reglamento con relación al informe que se debe dar al Administración de las altas y bajas en la contratación del personal de servicio. -----
- L) La violación a lo dispuesto en este Reglamento, en relación con la entrega al Administrador del instrumento mediante el cual se hubiere dado y otorgado el uso o disfrute del área privativa o la compraventa del mismo. -----
- M) Impedir el acceso a para la ejecución de las obras necesarias para la conservación y mantenimiento de las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” de conformidad con el Reglamento. -----
- N) La violación al Reglamento en cuanto restringir el derecho de los demás. -----



- O) La violación a lo dispuesto en el Reglamento en relación con el empleo de persianas y/o cortinas distintas a las autorizadas por el Comité Técnico, en adición a poder cerrar por afuera cualquier cristal del que se vean las cortinas. -----
- P) La violación a lo dispuesto en el Reglamento en relación con las actuaciones del personal de seguridad. -----
- Q) La violación a lo dispuesto en el Reglamento en relación con la utilización del personal de la Administración. -----
- R) La violación al presente Reglamento en relación con los lugares de estacionamiento.
- S) La violación a lo previsto en el Reglamento en relación con la subdivisión del área privativa. -----
- T) La violación al Reglamento en relación con el arrendamiento de parte de la Unidad Privativa. -----
- U) La violación al Reglamento en relación con los trabajos u obras en las Unidades Privativas. -----
- V) La realización de cualquier obra o trabajo dentro del Condominio y Unidades Privativas que lo integran, que pueda perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de acuerdo al Reglamento. -----
- W) La violación al Reglamento en relación con, los trabajos u obras en los muros o bardas divisorias entre Unidades Privativas o áreas y bienes comunes, incluyendo el Muro Perimetral del Condominio y las Fachadas. -----
- X) El almacenaje o guarda dentro de las Unidades Privativas de equipo o maquinaria peligrosa, ruidosa o insalubre, sustancias tóxicas, corrosivas, deletéreas, explosivas o inflamables, en contravención al Reglamento, Normas Oficiales Mexicanas reglas -----



códigos, permisos, autorizaciones, reglamentos, ordenamientos, presentes y futuras, ya sean federales, estatales y/o municipales u otros requisitos similares que regulen las condiciones de salud, seguridad, higiene y ambientales aplicables a las actividades realizadas en el Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

Y) El uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por sí mismos, debido a la velocidad que desarrollen, el ruido que produzcan, su naturaleza explosiva o inflamable, la energía de corriente eléctrica que conduzcan o por otras causas análogas, en cuanto pongan en peligro la vida, la salud, o los bienes de los integrantes de cualquiera de las Unidades Privativas, independientemente del daño que llegare a causarse. Tampoco están permitidos aparatos o cualquier otro que generen olores, humos, vapores o emisiones a la atmósfera, extrañas, fuertes u ofensivas; fuego, explosiones u otros peligros inusuales, o emisiones de ruido y vibraciones desagradables debido a su fuerza, intensidad, frecuencia o intermitencia, en cuanto rebasen los límites máximos establecidos en la Ley de protección ambiental para el estado de Aguascalientes y las normas oficiales mexicanas aplicables, considerando los valores de concentración máxima permisibles para el ser humano de contaminantes en el ambiente determinados por la Secretaría de Salud, del Estado de Aguascalientes, en contravención al Reglamento. -----

Z) La violación al Reglamento al realizar obras en las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

AA) Entorpecer u obstaculizar las entradas del condominio, áreas de circulación general, jardines, fuentes y demás lugares comunes, dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, en contravención al Reglamento. ----

BB) El instalar o pretender instalar equipos de aire acondicionado en fachadas del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** en violación a lo que establece el



presente Reglamento de Administración, el Manual de Acondicionamiento de unidad privativa, en adición a quitarlo ya que invade las Áreas o Bienes Comunes. -----

CC) El incumplimiento a las resoluciones dictadas con motivo de las controversias entre los Condóminos de conformidad con el capítulo correspondiente de este Reglamento, independientemente de que se exija su cumplimiento por otros medios legales. -----

DD) El incumplimiento o la simple negativa contraviene los acuerdos legalmente adoptados por la Asamblea General de Condóminos, el Administrador y/o en su caso el Comité de Propietarios y de Vigilancia y en su caso a las normas o disposiciones de carácter general emitidas por el Administrador en uso de sus facultades, independientemente de que se exija el cumplimiento por otros medios legales. -----

Para tal efecto se clasificarán las conductas en 3 rubros, siendo éstos: -----

1) Faltas que no afecten ni comprometan la seguridad del Condominio denominado **PUNTO ST ANGELO**; -----

2) Conductas que no afecten la tranquilidad de los condóminos, el estado físico del inmueble, que obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones o que afecten directamente el funcionamiento del Condominio denominado **PUNTO ST ANGELO** y; -----

3) Conductas que provoquen daño patrimonial, pongan en riesgo la seguridad del inmueble o de las personas. -----

Adicionalmente, se aplicará como Sanción económica respecto de cualquier acción que el Condómino efectúe en relación a que construya o realice cambios en la construcción de la Unidad Privativa sin contar con la respectiva autorización del Administrador y del Comité Técnico y durante todo el tiempo en que dicho Condómino, incluyendo sin limitar cualquier futuro propietario, omita corregir las obras realizadas; y en general, con el monto o rango de cuota extraordinaria que determine al efecto la Asamblea General de Condóminos del



Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” respecto de cualquier otra Conducta Anticondominal diversa a las previstas en el presente artículo. -----

Para efectos del presente artículo, si tal conducta es llevada a cabo por un Arrendatario o Usuario, la sanción económica será aplicable de manera solidaria al respectivo Condómino.-

Para el caso del monto de las sanciones establecidas en el **TRANSITORIO SANCIONES NOVENO** o el que se encuentre vigente al momento, se procederá por parte del infractor a repararse el daño a efecto de corregirlo de forma inmediata adicionalmente se cobrará una penalización diaria del 30% al condómino por cada día que no se corrija el daño causado, asimismo, la administración podrá reparar el daño en caso que afecte la operación o la seguridad del Condominio y cobrará al condómino el valor de la reparación más un 100% de dicho valor. -----

El monto de las sanciones no podrá ser menor al monto que para tal efecto se haya establecido previamente (TRANSITORIO NOVENO) o bien en relación al importe que se encuentre vigente, ni tampoco será inferior al importe que resulte de aplicar la actualización anual conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) más 2 (dos) puntos porcentuales. -----

ARTÍCULO 63.- PROCEDIMIENTO DE CUANTIFICACIÓN DE SANCIÓN DERIVADA DE CONDUCTA ANTICONDOMINAL. Para la cuantificación de los derechos de crédito a que se refiere el artículo correspondiente, se seguirá el procedimiento siguiente: -----

1. El Administrador directamente o mediante información proporcionada al efecto por cualquier Condómino o Arrendatario, tomará nota de la existencia de cualquier Conducta Anticondominal e informará de tal situación a la persona responsable de la Conducta Anticondominal y/o al Condómino correspondiente. -----



2. El Administrador preparará un informe escrito que describa la naturaleza y características de la respectiva Conducta Anticondominal de que se trate, mismo que entregará al Comité de Propietarios y de Vigilancia. -----
3. El respectivo Comité de Propietarios y de Vigilancia en un plazo que no exceda de 10 (diez) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del informe del Administrador, resolverá sobre la causación de un derecho de crédito a favor del Condominio. -----
4. En caso de determinar la causación de una cuota extraordinaria, el Comité de Propietarios y de Vigilancia, por conducto del Administrador, informará por escrito al Condómino de que se trate, para que, un plazo perentorio de diez (10) hábiles siguientes a la fecha de entrega del correspondiente aviso, alegue lo que a su derecho convenga. -----
5. Dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento del plazo indicado en el punto inmediato anterior, el respectivo Comité de Propietarios y de Vigilancia, tomando en consideración los argumentos que en su caso haya presentado el correspondiente Condómino, adoptará el acuerdo definitivo respecto de la causación de la sanción de que se trate y el monto de la misma. Si la determinación del respectivo Comité de Propietarios y de Vigilancia no es recurrida en el plazo indicado en el punto inmediato siguiente, la misma se entenderá como firme y definitiva para todos los efectos legales a que haya lugar. -----
6. Los acuerdos del Comité de Propietarios y de Vigilancia a que se refiere este artículo, sólo serán recurribles ante la Asamblea General de Condóminos del Condominio del **"PUNTO ST ANGELO"** mediante petición que formule el respectivo Condómino ante dicha Asamblea, por conducto del Comité de Propietarios y de Vigilancia y/o el Administrador, dentro del plazo perentorio de 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que el Comité de Propietarios y de Vigilancia, por conducto del

SEDETUM

20 FEB. 2025



Administrador, entregue al Condómino responsable la determinación formulada en términos del punto inmediato anterior, de tal forma que en su oportunidad la mencionada Asamblea determine confirmar, modificar o revocar la determinación del respectivo Comité de Propietarios y de Vigilancia, en el entendido que tal resolución será definitiva e inapelable. Una vez presentado el recurso a que se refiere este punto, siempre que haya sido dentro del plazo indicado en el mismo, el cobro del derecho de crédito que corresponda se suspenderá en tanto y hasta que la correspondiente Asamblea General de Condóminos resuelva sobre el particular. -----

7. Las sanciones que correspondan deberán pagarse dentro de un plazo no mayor de 10 (diez) días hábiles contados a partir de la fecha en que las mismas se consideren firmes y definitivas conforme a lo previsto en el punto 5 o en el punto 6 anteriores, pues de no ser pagadas oportuna y/o completamente, el saldo insoluto causará intereses moratorios conforme a lo previsto en el presente Reglamento. -----

ARTÍCULO 64.- REINCIDENCIA. En caso de reincidencia en cualquier Conducta Anticondominal por una misma persona, la sanción que corresponda a dicha Conducta Anticondominal, en términos de los artículos 62 y 63 anteriores, se duplicará. -----

Para efectos del presente Reglamento se considerará que hay reincidencia cuando se lleve a cabo en 2 (dos) o más ocasiones durante un mismo año calendario la misma Conducta Anticondominal por la misma persona. -----

ARTÍCULO 65.- DAÑOS Y PERJUICIOS. Las personas responsables de cualquier Conducta Anticondominal, incluyendo de manera solidaria los Condóminos de que se trate y sin perjuicio del pago de las correspondientes sanciones, serán responsables de los daños y perjuicios que hubieren causado a los restantes Condóminos o Usuarios. Quien resulte responsable tendrá un plazo de 5 (cinco) días hábiles para corregir el estado de incumplimiento y regresar las cosas al estado que guardaban. -----



ARTÍCULO 66.- CONDUCTAS ANTICONDOMINALES EN ÁREAS COMUNES. Tratándose de Conductas Anticondominales que se lleven a cabo en detrimento de Áreas Comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** la respectiva Asamblea General de Condóminos y el correspondiente Comité de Propietarios y de Vigilancia serán competentes para determinar las consecuencias derivadas de tales Conductas Anticondominales, respetando en todo caso los lineamientos y criterios establecidos en el presente Reglamento.

Sin perjuicio de lo anterior y en tanto la Asamblea General de Condóminos y/o el respectivo Comité de Propietarios y de Vigilancia establezca disposiciones específicas al respecto, se aplicarán los lineamientos y criterios siguientes: -----

El Comité de Propietarios y de Vigilancia tendrá la facultad de amonestar, a los Condóminos y a los familiares que infrinjan las disposiciones de este Reglamento y las que dicte la Asamblea General de Condóminos y se presentará en Asamblea los casos que a su juicio ameriten la limitación a los derechos de uso del Condómino responsable, siendo este órgano el que resolverá sobre dicha limitación de los derechos. -----

La Asamblea General de Condóminos podrá limitar los derechos a un Condómino o a un familiar en sus privilegios de uso y goce de los servicios e instalaciones del Condominio denominado **PUNTO ST ANGELO**: -----

A) Cuando acumule más de dos amonestaciones; -----

B) Cuando no esté al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento, de reserva, extraordinaria o intereses moratorios; -----

C) Cuando la conducta del Condómino o de un familiar sea contraria a la moral y a las buenas costumbres y se considere que dicha conducta deteriore la convivencia y armonía entre los Condóminos; -----

D) Cuando un Condómino o familiar destruya o cause perjuicios en forma intencional a las instalaciones, el mobiliario y demás bienes del condominio. -----



Para limitar los derechos a un Condómino o familiar en el uso y goce de las instalaciones éste deberá ser citado por el Comité de Propietarios y de Vigilancia para su defensa, en la inteligencia de que si el Condómino o familiar no comparece, esto no será obstáculo para la imposición de la sanción correspondiente. -----

En el supuesto a que se refiere el inciso "A)" anterior, la limitación de los derechos que se imponga al Condómino o familiar de que se trate no excederá de 1 (un) mes a juicio del Comité de Propietarios y de Vigilancia, el cual para imponer esta sanción deberá analizar las circunstancias en que se hubiere cometido la infracción. -----

En el supuesto a que se refiere en inciso "B)" anterior, la limitación de derechos será por el tiempo que esté en mora de las cuotas de mantenimiento y de los intereses moratorios que la falta de pago haya generado, en la inteligencia de que por el hecho de esa limitación, no cesa la obligación del Condómino infractor de pagar las cantidades que adeude. -----

En el supuesto previsto en el inciso "C)" anterior, el Comité de Propietarios y de Vigilancia quedará facultado para imponer la sanción que corresponda o en su caso para acudir ante la autoridad que conforme a la conducta infractora corresponda. -----

En el supuesto previsto en el inciso "D)" anterior, el Comité de Propietarios y de Vigilancia impondrá la sanción por el tiempo que considere conveniente, en la inteligencia de que el Condómino de que se trate deberá cubrir el importe total de los daños causados. -----

En todos los casos, para que pueda ser levantada la limitación de derechos impuesta a un Condómino, éste deberá presentar una solicitud en tal sentido ante el Comité de Propietarios y de Vigilancia. -----

ARTÍCULO 67.- ACCIÓN EJECUTIVA CIVIL. De conformidad con lo establecido en los artículos 525 y 526 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes las cuotas que fueren acordadas para los gastos comunes a cargo de los condóminos no cubiertas oportunamente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que se fije en el reglamento de administración del condominio o determine la asamblea general de condóminos. Para tal



efecto, traerán aparejada ejecución en la vía civil, la liquidación de adeudos de los condóminos morosos, siempre y cuando dicho estado de liquidación sea suscrito tanto por la administración y por el presidente del comité de propietarios y de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de la copia certificada por los integrantes de la administración antes mencionados, de la parte relativa del acta de asamblea general en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos morosos. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres o más recibos pendientes de pago. Lo anterior, independientemente de la suspensión de los servicios al condómino que tenga tres o más adeudos por las cuotas ordinarias, de la cuota extraordinaria o del fondo de reserva, el acta de Asamblea General de Condóminos en la que se acuerde la obligación de pago de las Cuotas, Ordinarias o Extraordinarias, así como los intereses moratorios y/o penas convencionales respectivas, deberá ser protocolizada ante Notario Público y la escritura pública correspondiente contendrá: La expresión de obligación de pago a favor del Administrador; el concepto de Cuotas Ordinarias o Extraordinarias, según sea el caso, los intereses moratorios y/o penas convencionales; las cantidades líquidas, ciertas y determinadas o determinables; y el plazo o fecha de pago de dichos créditos. El testimonio de la escritura pública correspondiente traerá aparejada ejecución por lo que su cumplimiento podrá hacerse exigible por la vía ejecutiva civil. -----

Por ningún motivo se entenderá que el ejercicio de esta acción se encuentra sujeto al procedimiento a que se refiere el artículo correspondiente, de tal forma que el Administrador actuará en los términos del presente Reglamento sin necesidad de autorización, consentimiento o ratificación de cualquier otro órgano del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO". -----

ARTÍCULO 68.- CONDUCTA ANTICONDOMINAL CONSTANTE Y PERMANENTE. El

Condómino que reiteradamente incurra en Conductas Anticondominales o viole las normas contenidas en el presente Reglamento, el Código, la Escritura Constitutiva y cualquier Manual emitido por el Administrador, así como las resoluciones válidamente adoptadas o emitidas por la Asamblea General de Condóminos del Condominio "PUNTO ST ANGELO".



el Comité de Propietarios y de Vigilancia o por el Administrador o por el Comité Técnico en el uso de sus facultades; además de ser responsable del pago de las cuotas extraordinarias correspondientes, y de los daños y perjuicios que pudiere causar, podrá ser demandado en términos de lo dispuesto en los artículos 525 y 526 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, para que se le obligue a vender el Área Privativa hasta en subasta pública.-

El ejercicio de la acción a que se refiere el presente artículo será resuelto por la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” por un mínimo del 75% de los reunidos en la asamblea requiriendo al efecto el voto favorable de por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del Condominio “PUNTO ST ANGELO”. A dicha Asamblea también será convocado el Condómino de que se trate, a fin de que manifieste lo que a su derecho convenga. -----

Por lo que en términos de lo dispuesto en el artículo 526 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, el condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado por la administración del condominio, previo acuerdo de la asamblea general, para que se le obligue a enajenar sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia al tanto a los demás condóminos, en los términos del reglamento de administración del condominio o de la escritura pública constitutiva. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea general de condóminos. -----

ARTÍCULO 69.- SANCIONES LEGALES. La aplicación de las consecuencias previstas en el presente capítulo, y en general en el presente Reglamento, será independiente de cualquier otra consecuencia y/o sanción prevista en la Escritura Constitutiva, el Código y demás disposiciones legales aplicables. -----

----- **CAPÍTULO IX.**-----

----- **DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO.**-----



ARTÍCULO 70.- ESTRUCTURA DEL ADMINISTRADOR Y GRADO DE PARTICIPACIÓN DEL PROMOTOR. -----

El Administrador del Condominio se integrará por: -----

I.- Asamblea General de Asociados; -----

II.- El Comité Directivo; -----

III.- El Gerente. -----

La Asamblea General de Asociados es el órgano superior de la Administración, constituye la máxima instancia en la toma de decisiones que ante ella se plantean, se discuten y se resuelven asuntos de interés propio y común que le planteen los Asociados de la persona moral previamente constituida por el Promotor. Los Asociados de la persona moral que funja como Administrador, serán aquellos que el Promotor incluyó desde su constitución o incorporaciones de Asociados posteriores. -----

El Comité Directivo se integrará por un Presidente, un Secretario y un Tesorero así como los vocales que se establezcan para tal efecto, quienes actuarán de conformidad a las facultades necesarias establecidas en la Constitutiva de dicha persona moral y sus modificaciones para realizar los actos inherentes a la Administración del Condominio. -----

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 501 del Código que entre otras cosas establece **“salvo que el reglamento de administración disponga otra cosa,** el administrador o los miembros del comité de administración podrán ser removidos libremente por acuerdo de asamblea general de condóminos en sesión extraordinaria, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia...” los cargos del Comité de Administración y/o Consejo Directivo tales como **PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO** así como en su caso **VOCALES**



serán designados por el Promotor designará dichos cargos (Presidente, Secretario y Tesorero), para lo cual, el Comité Directivo no serán removidos de dichos cargos hasta en tanto no haya transcurrido el plazo de 2 (dos) años, el plazo de referencia iniciará a contar a partir de la fecha en la que se haya designado a dicha persona moral como Administrador del Condominio, cargos que ejercerán de acuerdo a las facultades establecidas en sus estatutos vigentes. El plazo anterior se computará a partir de que se haya informado la designación en Asamblea General Extraordinaria o bien haya sido designada dicha persona moral en Asamblea. -----

Una vez que se haya agotado el plazo de 2 años establecido anteriormente, se convocará por el Administrador a una Asamblea General de Condóminos a efecto de realizar la entrega de la administración y se designen las nuevas personas que ocuparán los cargos de **PRESIDENTE, SECRETARIO, TESORERO y VOCALES** así como respecto del cargo de **GERENTE**, no obstante lo anterior el Administrador por así convenir a sus intereses podrá convocar dicha asamblea con anticipación al plazo de referencia. -----

De igual forma se establece que las personas que desempeñen un cargo dentro del consejo de administración y/o consejo directivo de la persona moral serán honorarios por lo que no percibirán remuneración alguna, únicamente se contemplarán dentro del cálculo de la cuota ordinaria los sueldos del personal operativo, es decir **GERENTE**, personal de cobranza, contadores, personal de mantenimiento, etc., los cuales se verán reflejados en el presupuesto anual de cada ejercicio. -----

Asimismo de conformidad a las facultades establecidas en los estatutos vigentes de la persona moral Administradora, los Asociados tendrán la facultad en relación al manejo de los recursos de la administración, podrán solicitar auditorías al auditor externo contratado para tal efecto y revisar los resultados de la auditoría de referencia. -----

El Gerente es aquella persona que será el vínculo de comunicación entre el Comité Directivo y los Asociados, el cual actuará de conformidad a las facultades establecidas en los estatutos vigentes o en base a las facultades otorgadas por la Asamblea General de Condóminos.



Por ser este Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” una construcción nueva, el primer Administrador será designado por el Promotor de conformidad a lo dispuesto por el artículo 501 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, nombramiento inicial que será optativo aprobarlo en una Asamblea General de Condóminos y/o manifestación expresa por escrito por parte del Promotor, sin embargo, este nombramiento se notificará a la Asamblea General de Condóminos para incluirse en el orden del día sin que se someta a votación de los condóminos ya que solo tendrá el carácter de informativo. -----

Para el caso que los Condóminos en Asamblea General Extraordinaria, determinen no reconocer a la persona moral previamente constituida por el Promotor como Administrador del Condominio y por consiguiente opten por constituir una persona moral distinta, deberán realizar por su cuenta la contratación de los servicios de administración, limpia y aseo, jardinería, mantenimiento, control de acceso al Condominio, energía eléctrica, agua potable, riego con agua tratada, sistemas, equipo de vigilancia y personal de vigilancia. -----

Las atribuciones de quienes tengan carácter de Administrador serán conforme a las disposiciones aplicables, los estatutos y el presente reglamento. -----

Es responsabilidad del Administrador rendir cuentas oportunamente, tanto a la Asamblea General de Condóminos, así como al Comité de Propietarios y de Vigilancia. El nombramiento del Administrador quedará asentado en el Libro de Actas de Asambleas, o la protocolización del mismo. -----

De igual forma con fundamento en lo dispuesto en los artículos 442, 498 y 509 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, cuya reforma se publicó el día 29 de abril del 2025 la persona moral denominada **GRUPO TERRANZA, S.A. DE C.V.**, en su carácter de **PROMOTOR** a efecto de lograr un buen funcionamiento de la administración, implementar una eficiente aplicación de transparencia en relación a la aplicación de los recursos del Conjunto Condominal y efectuar la prestación de los servicios básicos de forma óptima de igual forma lograr mantener un entorno condominal que permita que la plusvalía generada por el propio Promotor en relación al Conjunto Condominal se mantenga en los mismos.



estándares que éste concibió en relación a dicho desarrollo inmobiliario y evitar así que el Conjunto Condominal en sus primeros años luzca deteriorado *participará al 100% activamente en la administración del Conjunto Condominal ya que coordinará y supervisará directamente las funciones del personal que labore para la administración así como respecto del GERENTE, el cual será designado directamente por el PROMOTOR.*-----

De igual forma, el Promotor informará al Presidente del Comité de Propietarios y de Vigilancia del Conjunto Condominal respecto del estado que guarde la administración del Conjunto Condominal, esto con independencia del informe que por parte de la Administración se presente de forma anual a los condóminos. -----

ARTÍCULO 71.- REPRESENTACIÓN DEL ADMINISTRADOR. El Administrador será el representante del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” y de los Condóminos en toda clase de asuntos relativos al Condominio y para tal efecto se le otorgan los poderes y facultades siguientes: -----

A) Poder General para Pleitos y Cobranzas, que se le concede con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil cuatrocientos veintiséis del Código Civil para el Estado de Aguascalientes, incluyendo las de los artículos dos mil cuatrocientos cincuenta y cuatro y dos mil cuatrocientos cincuenta y nueve del mismo Ordenamiento y sus correlativos en el Código Civil Federal y de los demás Estados en el que se ejercite el presente poder, estando facultado, por consiguiente, entre otras cosas, para representar al Condominio “PUNTO ST ANGELO” frente a todo tipo de autoridades, dependencias, entidades y organismos federales, estatales o municipales, sea de la especie y de la denominación que fueren, y frente a toda clase de personas morales y físicas; para presentar toda clase de demandas; contestarlas, y desistirse de ellas cuando en su opinión fuera conveniente; para interponer recursos o defensas; para ofrecer y desahogar pruebas; para interrogar o tachar testigos; para renunciar a términos o a plazos, para renunciar a competencias o jurisdicciones cuando sea permitido por la ley; para comprometer en árbitros o someterse a procedimientos arbitrales; para absolver y articular posiciones; para impugnar o recusar jueces, para recibir



pagos; para hacer cesión de bienes; para presentar denuncias, acusaciones o querellas de naturaleza penal y para desistirse de ellas; para convertirse en tercero coadyuvante en el ejercicio de la acción penal y conceder perdones; para presentar demandas de amparo y desistirse de ellas cuando convenga a los intereses de la poderdante; en general, para realizar procesos y acciones de naturaleza civil, mercantil, penal, laboral, administrativa o de cualesquiera otras especies, entendiéndose que la enumeración de facultades contenida en este inciso es de carácter ejemplificativo y de ninguna manera limitativo. -----

B) En los juicios o procedimientos laborales podrá el Administrador, representar al Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” conforme y para los efectos de los Artículos 11 (once), 46 (cuarenta y seis), 47 (cuarenta y siete), 134 (ciento treinta y cuatro) fracción III (tercera), 523 (quinientos veintitrés), 792 (setecientos noventa y dos) fracciones I (primera), II (segunda), y III (tercera), 786 (setecientos ochenta y seis), 787 (setecientos ochenta y siete), 873 (ochocientos setenta y tres), 874 (ochocientos setenta y cuatro), 876 (ochocientos setenta y seis), 878 (ochocientos setenta y ocho), 880 (ochocientos ochenta), 883 (ochocientos ochenta y tres) y 884 (ochocientos ochenta y cuatro) de la Ley Federal del Trabajo. Como representante legal patronal y apoderado general podrá actuar ante o frente al o los Sindicatos con los cuales existan celebrados Contratos Colectivos de Trabajo, y para todos los efectos de conflictos individuales. En general para todos los asuntos obrero-patronales y para ejercitar ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y servicios sociales a que se refiere el Artículo 523 (quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo; podrá asimismo comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales; en consecuencia llevará la representación patronal para efectos de los citados Artículos 11 (once), 46 (cuarenta y seis) y 47 (cuarenta y siete), y también la representación legal del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” para todos los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicio o fuera de él, en los términos del Artículo 692 (seiscientos noventa y dos) fracciones I (primera) II (segunda) y III (tercera) de la Ley Federal del Trabajo; podrá comparecer al desahogo de la prueba confesional en los términos de



Artículo 787 (setecientos ochenta y siete) y 788 (setecientos ochenta y ocho) de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para absolver y articular posiciones, con facultades para desahogar la prueba confesional en todas sus partes; podrá señalar domicilios para recibir notificaciones en los términos del mencionado Artículo 876 (ochocientos setenta y seis), podrá comparecer con toda la representación legal bastante y suficiente, para acudir a la audiencia a que se refiere el Artículo 873 (ochocientos setenta y tres) en sus 3 (tres) fases de conciliación, de demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas en los términos de los Artículos 875 (ochocientos setenta y cinco), 876 (ochocientos setenta y seis) fracciones I (primera) y VI (sexta), 877 (ochocientos setenta y siete), 878 (ochocientos setenta y ocho), 879 (ochocientos setenta y nueve) y 880 (ochocientos ochenta); también podrá acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos de los Artículos 873 (ochocientos setenta y tres) y 874 (ochocientos setenta y cuatro); todos los anteriores artículos de la Ley Federal del Trabajo; asimismo se le confieren facultades para proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, para tomar toda clase de decisiones para negociar y suscribir convenios laborales al mismo tiempo podrá actuar como representante del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**, en calidad de Administrador, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualquier autoridad. -----

C) Poder General Cambiario en los términos de los Artículos 9o. (noveno) fracción I (primera) y 85 (ochenta y cinco) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que incluye entre otras, facultades para suscribir, emitir, endosar, aceptar, protestar, avalar, presentar para aceptación y pago y, en general, para negociar títulos de crédito, así como para abrir y cerrar cuentas bancarias a nombre del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** girar cheques en contra de dichas cuentas o retirar fondos de ellas. -----

D) Poder General para Actos De Administración, en los términos del párrafo segundo del artículo 2207 (dos mil doscientos siete) del Código Civil Federal, y sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas en el país, con la LIMITACIÓN en términos del artículo 2208 (dos mil doscientos ocho) del citado código federal de que el apoderado



ejercitará el poder a que se refiere el párrafo anterior, única y exclusivamente para presentar, firmar, recibir y notificar en nombre del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” toda clase de avisos y trámites necesarios o convenientes ante las autoridades gubernamentales de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), el Servicio de Administración Tributaria (SAT), el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), la Secretaría de Finanzas del Estado de Aguascalientes (SEFI), Comisión de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Jesús María, Aguascalientes (CAPAS) incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, para tramitar y obtener el trámite de alta en el Registro Federal de Contribuyentes, Firma Electrónica Avanzada, Registro Patronal, Registro para efectuar el pago de impuesto sobre nóminas o cualquier otro trámite relacionado con el cambio de situación fiscal y patronal del régimen en condominio. -----

E) Conferir poderes generales y especiales con facultad de substitución o sin ella y revocarlos en cualquiera de los asuntos señalados en los incisos anteriores. -----

F) Poder General para actos de dominio en los términos del párrafo segundo del Artículo 2426 (dos mil cuatrocientos veintiséis) del Código Civil de Aguascalientes y su correlativo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y para el caso que ya haya quedado conformado el Comité de Propietarios y de Vigilancia en Asamblea General Extraordinaria deberá de ejercerse en conjunto con el Presidente del Comité de Propietarios y de Vigilancia del Condominio denominado “PUNTO ST. ANGELO**” . -----**

ARTÍCULO 72.- RENUNCIA ANTICIPADA DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL ADMINISTRADOR. Para el caso de que el Consejo Directivo del Administrador (persona moral constituida por el Promotor) con anterioridad a la conclusión del plazo de **2 (dos) años** establecido en el artículo 70 del presente Reglamento de Administración, éste tendrá que convocar a Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” a efecto de que en ésta se designe a las personas que ocuparán dichos cargos y deberán recibir toda la documentación correspondiente al Condominio (informes financieros



estados de cuenta, tokens, actas protocolizadas, recibos de pago, contratos de servicios, garantías, etc.) e informar de la situación en que se encuentran los asuntos bajo su responsabilidad. -----

ARTÍCULO 73.- FACULTADES Y OBLIGACIONES. El Administrador tiene las facultades y obligaciones siguientes: -----

- 1) Recibir formalmente los bienes de uso común del Condominio que entrega el Promotor, previamente mediante constancia por escrito o aprobado en la Asamblea General de Condóminos y realizar todos los actos de administración, mantenimiento y prestación de los servicios en nombre y representación de los condóminos. -----
- 2) Llevar un estricto control consecutivo con los negocios que se van instalando en el Condominio y el giro comercial que operan, a efecto de tener un inventario de los mismos. Este control de giros comerciales estará a disposición del Comité de Propietarios y de Vigilancia. -----
- 3) Cuando se instale un negocio sin la autorización el ADMINISTRADOR impondrá la sanción correspondiente y demandará ante la Autoridad Judicial el desalojo del negocio no autorizado. -----
- 4) Solicitar ante la H. Autoridad Municipal la clausura del negocio que se haya abierto sin la autorización del Comité de Propietarios y de Vigilancia y que no se le otorgue o cancele la licencia municipal correspondiente. -----
- 5) Cuidar y vigilar las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** y demás bienes de propiedad común, y promover la integración, organización y desarrollo del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** de sus Condóminos, Arrendatarios y Usuarios en su caso. -----
- 6) Recabar y conservar los libros y documentación relativa al Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** los que en todo tiempo podrán ser consultados por los



Condóminos, Arrendatarios y Usuarios en su caso, incluyendo el Libro o Registro de Actas de Asambleas Generales de Condóminos del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

7) Atender las quejas expresadas por los Condóminos, Arrendatarios o Usuarios en su caso, respecto de la operación, funcionamiento y conservación de los bienes y áreas comunes y demás bienes de propiedad y uso común dentro del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

8) Realizar todos los actos de administración y conservación del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

9) Atender, vigilar, mantener y cuidar, la operación y funcionamiento de los servicios e instalaciones generales y demás bienes considerados parte de las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

10) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

11) Realizar todas las obras necesarias para mantener el Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios e instalaciones generales que sirven a los mismos funcionen normal y eficazmente. -----

12) Recaudar las cuotas, ya sean ordinarias o extraordinarias, que correspondan al fondo para gastos de mantenimiento y administración y al Fondo de Reserva del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

13) Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** con cargo al fondo correspondiente, de conformidad con el presente Reglamento, el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, con cargo



a la cuenta que corresponda el gasto para ser absorbido por el grupo de condóminos que en su caso corresponda. -----

14) Otorgar recibo a cada uno de los Condóminos, Ocupantes y/o Usuarios en su caso, por las cantidades que hayan aportado por concepto de cuotas ordinarias o cuotas extraordinarias, ya sea al fondo de gastos o al Fondo de Reserva. -----

15) Llevar una relación detallada de todos los movimientos efectuados con cargo al fondo de gastos y al Fondo de Reserva del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

16) Entregar a cada Condómino, Ocupante y/o Usuario, en su caso, en forma mensual y recabando constancia de quien lo reciba, el estado de cuenta del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

17) Convocar a asambleas en la forma y términos establecidos en el presente Reglamento de Condominio y Administración del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** y las disposiciones legales aplicables así como el presente reglamento. El incumplimiento de la disposición anterior por parte del Administrador, será motivo suficiente para solicitar su remoción por parte de la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

18) Cuidar la debida observancia de las disposiciones contenidas en el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, el Reglamento de Administración del Condominio, Manual de acondicionamiento de unidad privativa y/o cualquier otro que se requiera, reglamentos interiores para el uso y aprovechamiento de los bienes de uso común y/o cualquiera otro que se requiera que para tal efecto emita el Administrador en relación al Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** la Escritura Constitutiva, las escrituras públicas de adquisición de las Unidades Privativas y demás disposiciones legales aplicables, quedando en consecuencia facultado para ejercer todas aquellas acciones que legalmente sean procedentes para hacer cumplir y respetar los



ordenamientos antes mencionados. Asimismo, podrá exigir con la representación de los demás Condóminos, las responsabilidades en que incurra aquel Condómino, Ocupante y/o Usuario, Visitante, miembros del personal de la Administración, del personal de seguridad y del personal de servicio que contravenga las normas antes relacionadas. -----

19) Actuar como representante legal de los Condóminos, de conformidad con el artículo 71 de este Reglamento. -----

20) Someter a la aprobación de la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. Uno el presupuesto anual de gastos, así como la determinación del monto mensual de las cuotas para el año de que se trate y su forma de pago. -----

21) Rendir anualmente cuenta de su gestión a la Asamblea General de Condóminos. ----

22) Realizar la selección, contratación y remoción del personal de la Administración del condominio, e implantar sistemas de entrenamiento y capacitación, a fin de que dicho personal desarrolle su trabajo de forma eficiente y productiva. -----

23) Aprobar por escrito del diseño, detalles constructivos, colores y especificaciones de materiales y tipo de iluminación de los anuncios y letreros para instalar dentro de su local o almacén, mismos que deberán ser acorde a las disposiciones y limitaciones descritas en el Reglamento del Condominio. -----

24) Conservar a disposición de los Condóminos y/o Usuarios, copias certificadas de las Escrituras de Constitución del régimen de propiedad del Condominio, incluyendo las licencias, autorizaciones y planos. -----

25) Contratar y mantener vigentes los seguros que sobre las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”, deben contratarse de conformidad con el presente Reglamento, en caso de siniestro, y cuando así lo



resuelva la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** la indemnización correspondiente se destinará a la reconstrucción de las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** dañadas debiendo volver las cosas al estado que guardaban. En el caso que por negligencia o cualquier otra razón atribuible al administrador, éste no contrate o renueve el seguro, será responsable ante los Condóminos de los daños y perjuicios, en caso de siniestros, que los Condóminos o el Condominio pudiesen tener. -----

- 26) Depositar las cantidades recaudadas en las cuentas de cheques o de inversión bancaria que abrirá en términos del presente Reglamento, quedando asimismo, facultado para elegir a la institución de crédito y/o fondo de inversión (sociedad de inversión) que considere conveniente para tales efectos. -----
- 27) Dar cuenta inmediata al Comité de Propietarios y de Vigilancia que corresponda de todos los incidentes y problemas que a su juicio sean graves y que se presenten en el Condominio, a efecto de tomar las medidas que se requieran al respecto. -----
- 28) Llevar el registro de Condóminos y Usuarios correspondiente al Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** debiendo conservar por separado un expediente al que agregará todas las comunicaciones que sobre el particular reciba. -----
- 29) Cuidar que dentro del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** se conserve el orden y respeto a la moral y buenas costumbres por parte de los Condóminos, Usuarios, Visitantes, personal de la Administración, personal de seguridad y personal de servicio, teniendo en consecuencia facultades para adoptar y/o dictar las medidas necesarias para proveer a tal fin, así como solicitar a la autoridad competente y a los propios Condóminos y Usuarios nieguen la entrada o expulsen del Condominio a la o las personas que causen disturbios, atenten contra la seguridad o alteren la paz y el orden público. -----



- 30) Llevar un registro detallado del personal de servicio que labore en el Condominio, extendiendo las identificaciones con fotografía, para el acceso al Condominio. -----
- 31) Al entrar en funciones, deberá levantar una constancia o inventario de todos los servicios e instalaciones comunes, de los equipos e implementos con que cuenta el Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** para su vigilancia, mantenimiento y reparación, asentando el estado de conservación en que se encuentran. -----
- 32) Tomar o adoptar las medidas y emitir las disposiciones de carácter general y obligatorio que considere necesarias para mejor proveer en el uso y aprovechamiento de las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** incluyendo las instalaciones y servicios con las que cuenta, así como para regular y normar todos aquellos aspectos que sean necesarios para el buen funcionamiento, conservación, mantenimiento y seguridad del Condominio. -----
- 33) Concursar la contratación del seguro que respecto de las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** y demás bienes de uso común dentro del Condominio, podrá acordarse por la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** asimismo, someter a consideración del Comité de Propietarios y de Vigilancia, las diversas propuestas que reciba sobre el particular. -----
- 34) A cumplir con todas y cada una de las obligaciones que impone la Ley de Protección Civil para el Estado de Aguascalientes y demás disposiciones aplicables, en relación con el Programa Interno de Protección Civil, incluyendo la ejecución de simulacros con la periodicidad requerida en términos de dichas disposiciones. -----
- 35) Llevar a cabo las gestiones necesarias ante las autoridades competentes del Municipio de Jesús María, Aguascalientes para implementar el acceso controlado al estacionamiento del Condominio mediante el establecimiento de plumas. -----



36) Administrar el monto que se recaude por el pago del acceso al estacionamiento y destinarlo para las necesidades que presente el Condominio. -----

37) En general, realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establece a su cargo el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, este Reglamento, en su caso la Escritura Constitutiva y demás disposiciones legales aplicables. -----

ARTÍCULO 74.- OBLIGATORIEDAD DE LAS DISPOSICIONES DEL ADMINISTRADOR.

Las medidas que adopte el Administrador y las disposiciones o normas de carácter general que dicte dentro de sus funciones y con base en el Código Urbano del Estado de Aguascalientes, serán obligatorias para todos los Condóminos, Usuarios, Visitantes, personal de la Administración, personal de servicio, personal de seguridad y cualesquiera otras personas que por cualquier motivo se encontraren dentro del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. Dichas medidas, resoluciones, normas o disposiciones podrán ser ratificadas, revocadas o modificadas mediante acuerdo del Comité de Propietarios y de Vigilancia o resolución de la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

ARTÍCULO 75.- MANUALES, REGLAMENTOS INTERIORES. El Administrador, de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento de Administración emitirá el manual de acondicionamiento de unidad privativa y/o cualquier otro que se requiera, reglamentos interiores para el uso y aprovechamiento de los bienes de uso común del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” que sirven para todos los Condóminos, así como para el mejor funcionamiento de los diferentes servicios que se presten en el Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” que cubran diversos, de forma enunciativa mas no limitativa, los siguientes: -----

- 1) Uso de las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” durante las construcciones de los Condominios; -----



- 2) Accesos y salidas de trabajadores; -----
- 3) Mudanza en relación al mobiliario; -----
- 4) Debido uso y aprovechamiento de las áreas de esparcimiento del Condominio; -----
- 5) Cualquier otro que se considere necesario para regular cualquier actividad en el Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

Los manuales serán expedidos y podrán ser modificados, por el Administrador con la aprobación del Comité de Propietarios y de Vigilancia, en términos de lo establecido en el presente Reglamento, sin perjuicio de que la Asamblea del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** pueda en cualquier momento tomar acuerdos al respecto. Asimismo, el Administrador podrá emitir los Manuales de Operación que estime convenientes, para su mejor funcionamiento. -----

ARTÍCULO 76.- LÍMITE DE RESPONSABILIDAD. El Administrador quedará liberado de cualquier responsabilidad siempre y cuando actúe en cumplimiento y ejecución de los acuerdos del Comité de Propietarios y de Vigilancia y/o de las resoluciones adoptadas por la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. Para tales efectos, deberá conservar un expediente debidamente organizado, en el cual se integrarán cronológicamente todos los acuerdos y las resoluciones así adoptados. -----

ARTÍCULO 77.- AUSENCIA DEL ADMINISTRADOR. En los casos de ausencia permanente o temporal del Administrador, el Presidente del Comité de Propietarios y de Vigilancia ocupará provisionalmente el cargo o, en su defecto, la persona que el Comité de Propietarios y de Vigilancia designe al efecto, en tanto se convoque a y reúna la Asamblea General de Condóminos del **"PUNTO ST ANGELO"** que resolverá sobre los casos de ausencia permanente del Administrador. -----

ARTÍCULO 78.- AMIGABLE COMPONEDOR. En caso de conflictos entre dos o más Condóminos y/o Ocupantes y/o Usuarios entre sí, el Administrador no podrá representar



legalmente a cualquiera de ellos y sólo podrá actuar como amigable componedor en la solución del conflicto de que se trate si así es aceptado por las personas en conflicto. -----

ARTÍCULO 79.- REMOCIÓN. El Administrador designado por el Promotor como su primer administrador no podrá ser removido dentro del plazo de 2 años contados a partir de que sea designado o bien informado en Asamblea General de Condóminos, salvo el supuesto establecido en el Artículo 72 del presente Reglamento de Administración. -----

No obstante lo anterior, para la remoción del Administrador y para el nombramiento de un nuevo Administrador, se requerirá en ambos casos, del voto de por lo menos más del 95.00% (noventa y cinco ciento) de la totalidad del Indiviso presente en Asamblea General Extraordinaria en primera convocatoria y el 95.00% (noventa y cinco por ciento) de los presentes en segunda convocatoria y el acuerdo sería válido con 90.00% (noventa por ciento) de conformidad de los votos presentes o representados en Asamblea General Extraordinaria de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

----- CAPÍTULO X.-----

----- DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS.-----

ARTÍCULO 80.- ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS. La Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” es el órgano supremo del Condominio, conocerá y resolverá todos los asuntos que señala el Código y este Reglamento para cada tipo de asamblea, y sus decisiones legalmente adoptadas serán válidas y obligatorias aún para los Condóminos ausentes y disidentes. -----

Igualmente serán válidas y obligatorias todas las resoluciones de la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” para los Usuarios y/o Ocupantes así como respecto de los Visitantes, personal de servicio, empleados y personal de vigilancia, así como en general, para cualquier persona que se encuentre en las instalaciones del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----



ARTÍCULO 81.- TIPOS DE ASAMBLEAS. Para el desahogo de los asuntos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” existirán las Asambleas Generales: (i) Ordinarias de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”; y (ii) Extraordinarias de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”, -----

ARTÍCULO 82.- ATRIBUCIONES. Las asambleas indicadas en el artículo inmediato anterior tendrán las facultades y atribuciones siguientes: -----

A) La Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” es la que reúna al Condómino o representante de los Condominios que conforman al Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” para resolver cualquiera de los asuntos que de manera enunciativa más no limitativa se indican a continuación, considerando en todos los casos que se deberá llevar a cabo, cuando menos una vez al año, de acuerdo a lo que establece el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes; -----

1. Informar el estado que guarda la administración del condominio, respecto del año anterior a su celebración; -----
2. Nombrar o ratificar al administrador a propuesta del comité de propietarios y de vigilancia; -----
3. Fijar o actualizar la remuneración relativa a la administración, a propuesta del comité de propietarios y de vigilancia; -----
4. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador, respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado; -----
5. Precisar las obligaciones y facultades del administrador y/o del Comité de propietarios y de vigilancia, de acuerdo a la escritura pública constitutiva y al reglamento de administración del condominio; -----



6. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de propietarios y de vigilancia; -----
7. Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos para el año, que le someta a su consideración la administración del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia; -----
8. Establecer o actualizar las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como lo relativo al fondo de reserva a cargo de los condóminos, que le someta a su consideración la administración del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia; -
9. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador y al comité de propietarios y de vigilancia; -----
10. Instruir al Administrador para el cumplimiento de sus funciones, así como otorgamiento de poderes necesarios para su cabal cumplimiento. -----
11. La modificación de la tasa de interés moratorio a que se refiere el artículo 57 de este Reglamento. -----
12. Resolver lo conducente por los incumplimientos de los Condóminos, Usuarios, Visitantes, personal de la Administración, personal de servicio, personal de seguridad, y cualesquiera otras personas dentro del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** respecto de los cuales hubiera dado cuenta el Administrador, el Comité de Propietarios y de Vigilancia, incluyendo la aplicación de sanciones y/o la instauración de procedimientos o procesos adicionales o diversos a los previstos en el presente Reglamento. -----
13. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común cuya resolución o adopción no se encuentre comprendida dentro de las funciones conferidas al Administrador, al Comité de Propietarios y de Vigilancia o al Comité Técnico .



14. Cualquier otro asunto no reservado para las Asambleas Generales Extraordinarias del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

B) La Asamblea General Extraordinaria del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** es la que reúna a los propietarios o representantes de los Condominios, para tratar y resolver sobre cualquiera de los asuntos siguientes: -----

1. Nombrar, reelegir o remover total o parcialmente al comité de propietarios y de vigilancia del condominio; -----

2. Remover al administrador del condominio parcial o totalmente, a propuesta del comité de propietarios y de vigilancia; -----

3. Aprobar el ejercicio de acciones en contra de los condóminos, del administrador y de los miembros del comité de propietarios y de vigilancia que no sean materia de la asamblea ordinaria por el incumplimiento de este Código, el reglamento de administración del condominio y la escritura pública constitutiva del condominio; -----

4. Instruir al comité de propietarios y de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes u órganos judiciales, cuando el administrador infrinja este Código, el reglamento de administración del condominio, la escritura pública constitutiva del mismo, las demás disposiciones jurídicas aplicables y lo ordenado por la asamblea general de condóminos; -----

5. Constatar la entrega recepción que realice el promotor a la administración del condominio, respecto de la operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano, así como de la prestación de los servicios básicos y en general la administración y aprovechamiento de los bienes comunes, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia; -----



6. Resolver sobre la modificación o extinción total o parcial del régimen de propiedad en condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia, para someterla posteriormente a la autorización de la autoridad competente; -----

7. Modificar el reglamento de administración del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia. En este supuesto quedarán aprobadas estas modificaciones al Reglamento de Administración, las cuales surtirán efectos legales plenamente contra terceros, condóminos, ocupantes, órganos, autoridades, etc., a partir de que se aprueben en la respectiva Asamblea General Extraordinaria, independientemente de la fecha de su protocolización ante Notario Público o en caso de que deba o no presentarse algún trámite por ejemplo ante la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado de Aguascalientes (SEPLADE) donde se informe de estas adecuaciones; -----

8. Determinar sobre proyectos y ejecución de nuevas obras o de prestación de servicios comunes; -----

9. Resolver, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia, sobre la constitución de una persona moral que represente al condominio, para los efectos de mejorar la administración del mismo, el mantenimiento, mejoramiento y prestación de servicios, la gestión de los asuntos condominales y la defensa de los derechos y fomento del cumplimiento de las obligaciones de los condóminos; -----

10. Acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia; y -----

11. Modificaciones a la Escritura Constitutiva. -----

12. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones de la Asamblea General Ordinaria, del Administrador, del Comité de Propietarios y de Vigilancia o del Comité Técnico. -----



13. De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Administración del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** sobre acciones divisorias, de venta o de gravamen real respecto de los bienes y áreas comunes y demás bienes de uso común. -----

14. Aprobar y ordenar el ejercicio de las acciones previstas en los artículos 525 y 526 del Código. -----

15. Aprobar la existencia y aplicación de Cuotas Extraordinarias. -----

16. La modificación del destino de las Áreas o Bienes Comunes del **"PUNTO ST ANGELO"** y demás bienes de aprovechamiento común. -----

17. La modificación del destino de cada Unidad Privativa. -----

18. La extinción y liquidación del Régimen de Propiedad y Condominio correspondiente, en su caso la reconstrucción, o la venta o división entre los Condóminos, en términos del artículo 2.06 (dos punto cero seis) de este Reglamento y de los artículos 474 y 475 del Código. -----

19. Resolver los asuntos que en términos del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás disposiciones legales aplicables sean materia de Asamblea General Extraordinaria de Condóminos. -----

20. Los demás que le confieren este Código, el reglamento de administración del condominio, la escritura pública constitutiva, la propia asamblea general de condóminos y otras disposiciones jurídicas aplicables. -----

Las actas de Asamblea General de Condóminos del Desarrollo denominado **"PUNTO ST ANGELO"** en que se hubiere resuelto la modificación del Reglamento o la Escritura Constitutiva, deberán protocolizarse ante fedatario público, quedando el Administrador obligado a realizar todos los trámites y gestiones necesarios para su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Aguascalientes. -----



Las facultades y atribuciones de las asambleas ordinarias y extraordinarias del Desarrollo Inmobiliario denominado “PUNTO ST ANGELO” así como de los administradores de estos, se entenderán siempre subordinadas a las disposiciones del presente Reglamento, así como a aquéllas derivadas del mismo, por lo que tales facultades y atribuciones no implican ni podrán implicar en caso ni circunstancia alguno la invasión de facultades y atribuciones propias de otros órganos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” ni contravenir en forma alguna los actos adoptados por dichos órganos. -----

ARTÍCULO 83.- QUÓRUM DE INSTALACIÓN Y VOTACIÓN DE ASAMBLEAS GENERALES Y CASOS DE EXCEPCIÓN DE QUÓRUM VÁLIDO.

Para que las Asambleas Generales Ordinarias del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” se consideren legalmente reunidas en virtud de primera convocatoria deberá estar presente en ellas por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de la totalidad del indiviso del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” y en segunda convocatoria quórum de instalación será con los condóminos que asistan o bien podrá considerarse por la Administración para celebrarse en otro día y hora, y los acuerdos tomados por la mayoría de los asistentes serán válidos y obligatorios para todos los condóminos, aun para los que no asistieron. -----

Tratándose de las Asambleas Generales Extraordinarias del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” se considerarán legalmente instaladas con la representación de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del total del indiviso del Condominio y en segunda convocatoria será válida con los que se encuentren presentes o bien podrá considerarse por la Administración para celebrarse en otro día y hora, y los acuerdos tomados por la mayoría de los asistentes serán válidos y obligatorios para todos los condóminos, aun para los que no asistieron. -----

Cuando se refiera a los asuntos que se detallan a continuación se considerará como quórum válido los siguientes: -----

1. Para modificar, reformar, adicionar o eliminar cualquiera de los artículos del presente Reglamento de Administración, se requerirá un quórum en asamblea extraordinaria el 75% (setenta y cinco por ciento) del total del indiviso del Condominio en primera convocatoria y el



75% (setenta y cinco por ciento) del indiviso del Condominio en segunda convocatoria y se requerirá el acuerdo por mayoría presente respecto de la totalidad del indiviso del Condominio, en sesión de asamblea legalmente instalada ya sea en primera o en segunda convocatoria. -----

2. Para la extinción voluntaria parcial o total del régimen de propiedad en condominio, en caso de ser procedente requiere un quórum en asamblea extraordinaria del 100.00% (cien por ciento) del total del indiviso del Condominio en primera convocatoria y el 100.00% (cien por ciento) del total del indiviso del Condominio) en segunda convocatoria y se requerirá el acuerdo del 100.00% (cien por ciento) de los presentes, en sesión de asamblea legalmente instalada ya sea en primera o en segunda convocatoria. -----

3. Para modificar el Régimen de Propiedad en Condominio, se requerirá un quórum en asamblea extraordinaria el 95% (noventa y cinco por ciento) del total del indiviso del Condominio en primera convocatoria y el 95% (noventa y cinco por ciento) en segunda convocatoria del total del indiviso del Condominio y se requerirá el acuerdo del 90% (noventa por ciento) de los presentes en sesión de asamblea legalmente instalada ya sea en primera o en segunda convocatoria. -----

4. Para modificar los bienes de uso común respecto a su forma, construcción, diseño o destino, se requiere en primer lugar y en primer orden la autorización expresa del promotor, se requerirá un quórum en asamblea extraordinaria el 95% (noventa y cinco por ciento) del total del indiviso del Condominio en primera convocatoria y el 95% (noventa y cinco por ciento) en segunda convocatoria del total del indiviso en segunda convocatoria y se requerirá el acuerdo del 90% (noventa por ciento) de los presentes en sesión de asamblea legalmente instalada ya sea en primera o en segunda convocatoria. -----

5. Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del Condominio, se requiere de una resolución adoptada por acuerdo de los Condóminos que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del total del indiviso del Condominio en primera convocatoria y en segunda convocatoria con los que estén presentes y se requerirá el acuerdo del 50% (cincuenta por ciento) mas 1 (uno) del indiviso que se encuentre representado en sesión de asamblea legalmente instalada ya sea en primera o en segunda convocatoria. -----

6.- Para acordar las acciones legales a ejecutar en relación a los condóminos morosos, las cuales se ejercitarán en los términos del Código así como respecto del Reglamento de Administración o de la escritura pública constitutiva, se requiere un quórum en asamblea ordinaria de una resolución adoptada por acuerdo de los Condóminos que representen el



75% (setenta y cinco por ciento) del total del indiviso del Condominio en primera convocatoria y con los que se encuentren presentes en segunda convocatoria y se requerirá el acuerdo del 50% (cincuenta por ciento) mas 1 (uno) del indiviso que se encuentre representado en sesión de asamblea legalmente instalada ya sea en primera o en segunda convocatoria. -----

7.-Para efectuar la disminución en relación al monto de la cuota ordinaria, extraordinaria, aportaciones al fondo de reserva, ni en su caso el porcentaje del 25% (veinticinco por ciento) relativo a la política de descuentos, que someta a su consideración el Administrador, se requiere un quórum en asamblea ordinaria del 95% (noventa y cinco por ciento) del total del indiviso del Condominio y en segunda convocatoria el 95% (noventa y cinco por ciento) del total del indiviso del Condominio y se requerirá el acuerdo del 90% (noventa por ciento) de los presentes en sesión de asamblea legalmente instalada ya sea en primera o en segunda convocatoria. -----

8.- La entrega que realice el Promotor en favor de la Administración del Condominio respecto a las obras de infraestructura, operación de servicios básicos, infraestructura y la administración, para ser procedente requiere un quórum en asamblea extraordinaria de por lo menos un 75% (setenta y cinco por ciento) del total del indiviso del Condominio en primera convocatoria y en segunda convocatoria será válida con la representación de los que se encuentren presentes. -----

En virtud de que el Promotor previo a convocar a Asamblea General Extraordinaria en la que se haga constar la entrega de la administración; bienes de uso común, equipamiento e infraestructura; operación de los servicios básicos a la administración del Condominio, obtuvo por parte de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado de Aguascalientes (SEPLADE) y/o por el Municipio de Jesús María, Aguascalientes la Constancia de Habitabilidad, se incluirá dicho punto en la orden del día y será entregado dicho documento a la Administración estando enterado el Comité de Propietarios y de Vigilancia, sin que dicho punto de la orden del día se someta a votación de los condóminos ya que solo tendrá el carácter de informativo y ya como se mencionó anteriormente la propia autoridad consideró al Condominio como habitable. Por lo tanto, en este supuesto de manera previa se levantará una constancia por escrito entre el Promotor y el Administrador para documentar estos efectos de entrega-recepción, teniendo la misma validez de hacerlo en una Asamblea General Extraordinaria. -----

9. Para revocar el cargo del primer Administrador que designe el Promotor cuando no sea revocado por éste, se requerirá un quórum en asamblea extraordinaria el 95% (noventa y cinco por ciento) del total del indiviso del Condominio en primera convocatoria y el 95%



(noventa y cinco por ciento) en segunda convocatoria del total del indiviso en segunda convocatoria y se requerirá el acuerdo del 90% (noventa por ciento) de los presentes en sesión de asamblea legalmente instalada ya sea en primera o en segunda convocatoria. ----

ARTÍCULO 84.- PERIODICIDAD. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 491 del Código Urbano vigente para el Estado de Aguascalientes, que establece la celebración anual de Asambleas Generales de Condóminos para el Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” durante los primeros 4 (cuatro) meses de cada año deberá celebrarse una Asamblea General Ordinaria del Condominio en la que se tratarán por lo menos los asuntos señalados en el artículo 82 anterior, se podrá celebrar en cualquier momento. -----

ARTÍCULO 85.- CONVOCATORIAS. La convocatoria para la celebración de cualquiera de las Asambleas Generales previstas en este Reglamento para el Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” será realizada por el Administrador por lo menos con 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha de celebración de la misma a través de la publicación de un aviso en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado; así como la fijación en los lugares más visibles del condominio, incluyendo los accesos y salidas vehiculares y peatonales, lo anterior de conformidad con las reglas siguientes: -----

- A) Contendrá la fecha de celebración, con indicación de la hora y lugar en que se celebrará. -----
- B) Deberá especificar el tipo o clase de asamblea de que se trate. Asimismo, deberá mencionar si se trata de primera o segunda convocatoria. La asamblea podrá convocarse para un mismo día en primera y segunda convocatoria, respetando al efecto expresamente, entre cada llamado el que deberá de mediar por lo menos 30 (treinta) minutos. -----
- C) Contendrá el Orden del Día con los asuntos que en la misma se pretenden resolver. -
- D) Se notificará por escrito con acuse de recibo a cada uno de los Condóminos de las Unidades Privativas o de sus representantes, conforme resulte aplicable en el domicilio establecido en el registro de Condóminos o bien no se encontrara presente.



el Condómino bastará que la convocatoria se entregue a la persona que se encuentre en dicho lugar, haciendo constar dicha situación en el acuse correspondiente y/o podrá ser realizada a través de medios electrónicos tales como correo electrónico, plataforma de avisos, servicios de mensajería instantánea. -----

E) Además de la notificación personal referida en el inciso inmediato anterior, el Administrador fijará la convocatoria en uno o varios lugares visibles dentro del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” en los lugares previstos al efecto por el Promotor o el Comité de Propietarios y de Vigilancia. -----

F) La notificación practicada en la forma prescrita en los dos incisos anteriores surtirá plenamente sus efectos. -----

ARTÍCULO 86.- CONVOCATORIAS POR CONDÓMINOS. Los Condóminos podrán convocar a Asamblea General de Condóminos sin intervención del Administrador. -----

La convocatoria realizada con base en este artículo deberá ser firmada por los Condóminos que la realicen en el entendido que dichos Condóminos deberán representar, cuando menos el 35% (treinta y cinco por ciento) del total del Indiviso del Condominio, de acuerdo con lo que se establece el artículo 493 del Código Urbano vigente para el Estado de Aguascalientes. ---

ARTÍCULO 87.- CONVOCATORIAS POR EL COMITÉ DE PROPIETARIOS Y DE VIGILANCIA. El Comité de Propietarios y de Vigilancia podrá convocar a Asamblea General de Condóminos en los supuestos previstos en el artículo anterior, así como de acuerdo con lo previsto en el artículo 508 fracción VIII del Código Urbano vigente para el Estado de Aguascalientes, la convocatoria será firmada por el Presidente o los miembros del Comité de Propietarios y de Vigilancia. -----

ARTÍCULO 88.- ASAMBLEA SIN CONVOCATORIA. No se requerirá convocatoria previa cuando se encuentren presentes todos los Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” en la celebración de la Asamblea del Condominio. -----



No requerirá de convocatoria cuando en una Asamblea legalmente instalada se acuerde diferir para fecha posterior la continuación de la misma sin modificación del respectivo orden del día. En ningún caso podrá diferirse la continuación de la Asamblea por un plazo mayor a 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha de celebración de la Asamblea, salvo caso fortuito o fuerza mayor. -----

Si existe un acuerdo unánime por escrito de todos los Condóminos de un asunto en particular, se entenderá que el asunto tratado no requerirá ir a Asamblea y se tendrá por válido con el voto afirmativo de todos los Condóminos. -----

ARTÍCULO 89.- REPRESENTACIÓN EN LAS ASAMBLEAS. -----

Los Condóminos podrán hacerse representar, para la toma de decisiones en la Asamblea General de Condóminos del Condominio mediante la entrega de simple carta poder firmada ante 2 (dos) testigos, todas las personas que suscriban dicho documento deberán estar plenamente identificados, para el caso de persona moral el representante deberá estar facultado mediante la emisión de poder Notarial, para que surta efectos dicha representación deberá ser presentada por el condómino al Administrador con al menos 48 horas antes de la celebración de la asamblea, Para que un Ocupante y/o Usuario de una Unidad Privativa determinada, pueda representar al respectivo Condómino se requerirá indicación por escrito en tal sentido por parte del Condómino de que se trate. -----

En los casos en que exista copropiedad sobre alguna Unidad Privativa, los copropietarios deberán nombrar oportunamente un representante común para los efectos de la votación, en caso contrario, de no ser oportunamente designado, cualquiera de los copropietarios quedará legitimado para representar la Unidad Privativa, en el entendido que en caso de duda o de controversia entre los copropietarios, los respectivos votos serán considerados como abstención. -----



ARTÍCULO 90.- VOTACIÓN. La votación será personal, nominal y directa. -----

La fórmula para votar en las Asambleas y de cómo se computan los votos será conforme al indiviso del que sean propietarios cada Condómino. -----

Cada Condómino en relación al Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” tendrá un número de votos igual al porcentaje de votación equivalente al que le corresponda a su Unidad Privativa como indiviso, que se establezca en la Escritura Constitutiva y que se reproducirá en el Reglamento de Condominio y Administración correspondiente. -----

ARTÍCULO 91.- SUSPENSIÓN VOTO. Se suspenderá el Derecho de Voto a los Condóminos morosos excepto de las Asambleas Generales convocadas para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio o afectar el dominio del inmueble, conservando siempre su derecho a voz, en la Asamblea General. -----

Se considerará moroso el Condómino o persona que tenga uso y goce de la Unidad Privativa que se encuentre en cualquiera de los siguientes supuestos: -----

- I. La falta de pago de 2 (dos) Cuotas Ordinarias o más para el fondo de mantenimiento y administración y el Fondo de Reserva, durante el período de 3 (tres) meses; -----
- II. La falta de pago de 1 (una) cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; -----
- III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto; -----
- IV. La falta de pago de cualquier otra obligación aprobada en Asamblea o sanción aplicada por conducta Anticondominal. -----



En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea General, estando impedidos para ser electos como Administrador Condómino, o como miembros del Comité de Propietarios y de Vigilancia. -----

ARTÍCULO 92.- ACREDITAMIENTO DE REPRESENTACIÓN. Para asistir y participar en cualquiera de las Asambleas Generales previstas en este Reglamento, los Condóminos o sus representantes deberán solicitar y obtener del Administrador la correspondiente constancia. Este documento será entregado por el Administrador, a todos aquellos Condóminos o representantes que así lo soliciten y acrediten encontrarse al corriente en el pago de los correspondientes derechos de crédito a favor del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO". -----

El administrador podrá obviar dicho requisito si de acuerdo a sus registros determina quienes son los condóminos que presenten adeudos, los cuales no podrán participar de forma activa en la Asamblea correspondiente (voz y voto). -----

La constancia que servirá de pase de admisión a la Asamblea contendrá por lo menos la información siguiente: -----

A) Datos de identificación de la Unidad Privativa. -----

B) Número de votos que le corresponde a la Unidad Privativa y/o al representante, de conformidad con la tabla de porcentaje de votación que corresponda según el tipo de Asamblea. -----

ARTÍCULO 93. DESARROLLO DE LAS ASAMBLEAS. Las Asambleas previstas en este Reglamento se desarrollarán de conformidad con el procedimiento siguiente: -----

1. Al arribar los Condóminos o representantes, procederán a registrarse y firmar la correspondiente lista de asistencia. Para estos efectos, deberán mostrar la constancia a que se refiere el artículo 92, y en su caso, la correspondiente carta poder misma que será entregada para anexarse a la lista de asistencia. -----



2. El Presidente del Comité de Propietarios y de Vigilancia procederá de manera preliminar al escrutinio del número de votos presentes. -----
3. En las Asambleas podrá actuar como Presidente quien ocupe el mismo cargo en el Comité de Propietarios y de Vigilancia, o la persona designada por los Condóminos o sus representantes. -----
4. Como Secretario podrá actuar quien ocupe el cargo de Vicepresidente en el Comité de Propietarios y de Vigilancia, y en su ausencia actuará con tal cargo la persona que los Condóminos o Usuarios o sus representantes presentes designen. -----
5. El Presidente designará de entre los presentes a dos escrutadores, quienes se encargarán de realizar el cómputo o escrutinio definitivo para determinar o confirmar el quórum de asistencia. Los escrutadores nombrados deberán firmar al calce la lista de asistencia. -----
6. Si no existiere el quórum necesario para la instalación de la Asamblea, el Presidente hará del conocimiento de los presentes dicha situación, para en su caso levantar el acta correspondiente y actuar en consecuencia según lo establece el Reglamento. ---
7. Existiendo el quórum requerido por el Reglamento, el Presidente declarará legalmente instalada la Asamblea procediendo a discutirse los asuntos contenidos en el Orden del Día. -----
8. Instalada la Asamblea, los Condóminos o sus representantes, deberán permanecer en la misma hasta su conclusión. Si por cualquier motivo algún Condómino o su representante, abandonaran la Asamblea antes de su conclusión, los escrutadores harán constar dicha circunstancia en la lista de asistencia, y en la toma de acuerdos se considerará como si se hubieren abstenido. -----



SEDETUM

20 FEB. 2025

9. Al término de las deliberaciones de cada uno de los asuntos contenidos en el Orden del Día, se procederá al escrutinio de los votos y el resultado será la resolución de la Asamblea. Los escrutadores informarán de viva voz a la Asamblea, el resultado de cada uno de los puntos del Orden del Día. -----
10. El Secretario de la Asamblea redactará y levantará un acta en la que de forma clara y precisa se asentará lo sucedido en toda Asamblea se lleve a cabo o no. El acta será autorizada mediante la firma del Presidente y el Secretario de la Asamblea. -----
11. Se enviará a los Condóminos un resumen de los acuerdos tomados por la Asamblea correspondiente. -----
12. De cada Asamblea se formará un expediente, el cual se integrará por el acta que de la misma se levante, la convocatoria, la lista de asistencia debidamente firmada por los asistentes, así como por todos aquellos documentos que se hubieren presentado para discusión. -----
13. Todas las actas de las Asambleas deberán ser transcritas en el libro o registro que al efecto deberá llevar y conservar el Administrador de conformidad con el artículo 73 numeral 5 de este Reglamento. -----

Una Asamblea legalmente instalada del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO" sólo podrá tratar y resolver sobre los puntos expresamente asentados dentro del correspondiente Orden del Día, y en ningún caso la Asamblea tratará asuntos que no estén específicamente señalados en la Convocatoria correspondiente. -----

ARTÍCULO 94.- QUÓRUM DE VOTACIÓN. Las resoluciones de las Asambleas Generales se adoptarán conforme al número de votos en un mismo sentido que satisfagan los requerimientos mínimos de votación previstos en este Reglamento, en el entendido que tratándose de votaciones por mayoría calificada, invariablemente deberá satisfacerse el



correspondiente requisito de votación, sin que pueda bastar al efecto votación por mayoría simple. -----

----- **CAPÍTULO XI** -----

----- **DEL COMITÉ DE PROPIETARIOS Y DE VIGILANCIA** -----

ARTÍCULO 95.- COMITÉ DE PROPIETARIOS Y DE VIGILANCIA. Habrá un Comité de Propietarios y de Vigilancia para el Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**”. Estará encargado de cuidar que el Administrador cumpla cabalmente con las obligaciones que le impone el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, el Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, así como llevar a cabo las demás funciones de supervisión, vigilancia, conciliación y cualquiera otra encomendada en términos del presente Reglamento. Los cargos que integran el Comité de Propietarios y de Vigilancia son de naturaleza honorífica, por lo que los miembros del Comité de Propietarios y de Vigilancia del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**”, no tendrán derecho a remuneración alguna, ni estarán obligados a garantizar el desempeño de su cargo, salvo que la respectiva Asamblea General de Condóminos resuelva lo contrario. -----

El Presidente electo desempeñara dicho cargo por un año y podrá ser reelecto para otro periodo igual. -----

ARTICULO 96.- INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE PROPIETARIOS Y DE VIGILANCIA. El Comité de Propietarios y de Vigilancia se integrará con los siguientes miembros: -----

- I. Al menos 3 (tres) Condóminos que deberán estar al corriente en el pago de las cuotas que le correspondan, ya sean ordinarias o extraordinarias, de Fondo de Reserva, intereses moratorios, sanciones o cualquier otro derecho de crédito a favor del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” aprobado por la Asamblea General de Condóminos. -----



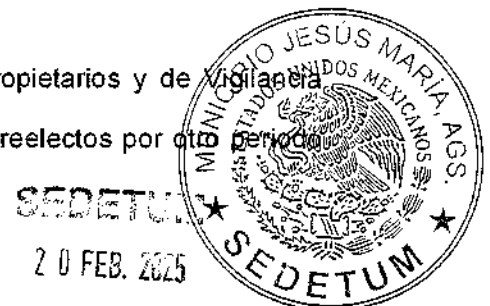
- II. Los miembros señalados en el punto inmediato anterior o por mayoría, designarán a un Presidente y en su caso, su suplente, salvo que tal designación sea realizada por la correspondiente Asamblea General de Condóminos. El Presidente designado presidirá las sesiones, ejercerá la representación de este órgano colegiado. -----
- III. De igual forma se designará a un Vicepresidente y en su caso, su suplente, quienes estarán a cargo de levantar las actas de las sesiones y asentarlas en el registro que quedará bajo su custodia. -----
- IV. En su caso se designará, 1 (un) Vocal. -----

ARTÍCULO 97.- DESIGNACIÓN Y REMOCIÓN. Los miembros del Comité de Propietarios y de Vigilancia serán libremente nombrados y removidos por acuerdo de la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

Procederá la remoción de cualquiera de los miembros del Comité de Propietarios y de Vigilancia, cuando se demuestre que ha incumplido con cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en este Reglamento, el Código Urbano, la Escritura Constitutiva y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, procederá la remoción por ausencia que impida el eficaz cumplimiento de sus obligaciones. Lo anterior en el entendido que el Comité de Propietarios y de Vigilancia, conforme a lo establecido en el Artículo 105, siempre estará integrado por condóminos del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. -----

En los casos de muerte, revocación, renuncia o ausencia temporal o permanente de cualquiera de los miembros del Comité de Propietarios y de Vigilancia, los restantes miembros y en tanto se convoca y reúne la correspondiente Asamblea General de Condóminos que resolverá sobre el particular, designarán a quien sustituirá provisionalmente al miembro ausente. -----

ARTÍCULO 98.- DURACIÓN. Los miembros del Comité de Propietarios y de Vigilancia durarán en el desempeño de su cargo 1 (un) año y, podrán ser reelectos por otro periodo.



igual por la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**”. Los miembros del Comité de Propietarios y de Vigilancia no cesarán en el puesto sino hasta que los nuevos miembros elegidos tomen posesión del cargo, salvo por lo previsto en el párrafo siguiente. -----

La pérdida de la calidad de Condómino traerá como consecuencia la pérdida de pleno derecho del cargo dentro del Comité de Propietarios y de Vigilancia para lo cual se designará a los sustitutos. -----

ARTÍCULO 99.- SESIONES. El Comité de Propietarios y de Vigilancia sesionarán por lo menos cada 2 (dos) meses, siempre que sean convocados en forma escrita por cualquiera de sus miembros y/o por el Administrador, con una anticipación mínima de 5 (cinco) naturales a la fecha de sesión. -----

La convocatoria a las sesiones del Comité de Propietarios y de Vigilancia deberán ser firmadas por quien o quienes la realicen, y deberá ser entregada en el domicilio que aparece para cada uno de los miembros del Comité de Propietarios y de Vigilancia en el Registro de Condóminos y Usuarios. La convocatoria deberá expresar el orden del día o agenda correspondiente. -----

ARTÍCULO 100.- QUÓRUM DE INSTALACIÓN. Para que las sesiones del Comité de Propietarios y de Vigilancia se consideren legalmente reunidas, será necesaria la concurrencia de los 3 (tres) miembros del Condominio del “**PUNTO ST. ANGELO**”. -----

Para el supuesto de ausencia del Presidente o del Vicepresidente, o de ambos, de entre los miembros presentes en la sesión se designará por mayoría de votos quien ocupará dichos cargos para la sesión de que se trate. -----

ARTÍCULO 101.- QUÓRUM DE VOTACIÓN. Los acuerdos del Comité de Propietarios y de Vigilancia serán adoptados por la mayoría de votos de los miembros presentes correspondiendo un voto a cada uno de ellos. El presidente tendrá voto de calidad en caso de empate. -----



Toda resolución legalmente adoptada por el Comité de Propietarios y de Vigilancia deberá ser cumplida y respetada por sus miembros, y será obligatoria y válida en sus términos para el Condominio "PUNTO ST ANGELO". -----

Cuando algún miembro, del Comité de Propietarios y de Vigilancia tenga un interés personal, familiar o de negocios en alguno de los asuntos que se resolverán en la sesión de que se trate, deberá abstenerse de participar en la deliberación y resolución del mismo, pues en caso contrario será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que su voto en sentido afirmativo o negativo haya contribuido a la adopción o no adopción del acuerdo respectivo. -----

ARTÍCULO 102.- DESARROLLO DE LAS SESIONES. El propio Comité de Propietarios y de Vigilancia podrá establecer los criterios o lineamientos internos bajo los cuales se desarrollarán sus sesiones, mismos que no podrán en ningún momento contravenir cualquiera de las disposiciones legales aplicables al Condominio. -----

Salvo disposición expresa en otro sentido, todas las reuniones del Comité de Propietarios y de Vigilancia iniciarán exactamente a la hora para la que fueron convocadas. La falta de puntualidad o el retraso por parte de alguno de sus miembros, no dará lugar a resolver nuevamente sobre el asunto que se trató en su ausencia. -----

Los Condóminos, Usuarios y/o Ocupante en su caso, podrán asistir a las sesiones del Comité de Propietarios y de Vigilancia siempre que dicho órgano colegiado así lo considere conveniente. En este supuesto, el Condómino que asista sólo será escuchado y no podrá participar en la toma de resoluciones o acuerdos. -----

ARTÍCULO 103.- ACTAS. De cada sesión del Comité de Propietarios y de Vigilancia se levantará un acta que deberá asentarse en el registro que se llevará especialmente para tal efecto. Toda acta podrá ser firmada por los miembros asistentes a la sesión, pero en cualquier caso por lo menos por el Presidente y por el Vicepresidente. -----

ARTÍCULO 104.- EXPEDIENTE. De cada sesión se formará un expediente, el cual se integrará por el acta que de la misma se levante, la convocatoria, así como la lista de



asistencia debidamente firmada por los asistentes a la misma, y los demás documentos presentados y discutidos en la reunión. -----

ARTÍCULO 105.- ATRIBUCIONES. Corresponde al Comité de Propietarios y de Vigilancia la resolución de los asuntos o temas siguientes: -----

1. Cerciorarse que el Administrador dé cumplimiento a los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos del Condominio del “**PUNTO ST ANGELO**” así como a las resoluciones de la Asamblea General de asociados de la Asociación Civil que constituya el Promotor, y en su caso determinar lo procedente en los casos de incumplimiento de algunas de las obligaciones a cargo del mencionado Administrador;
2. Verificar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de todas y cada una las funciones y obligaciones establecidas a su cargo en este Reglamento, el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, y la Escritura Constitutiva y demás disposiciones aplicables. -----
3. Vigilar y considerar todas y cada una de las determinaciones de los órganos de cada uno de los Condominios para que las mismas nunca vayan en contra de las determinaciones de los órganos corporativos del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” o afecten al Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” o excedan del ámbito de competencia de los órganos primeramente enunciados. -----
4. Considerar, y en su caso, resolver respecto de las diversas propuestas que reciba del Administrador sobre la contratación del seguro que respecto de las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” y demás bienes de uso común dentro del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” conforme a los lineamientos establecidos en el presente Reglamento y, en su caso, por la Asamblea General de Condóminos del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**”. -----



5. Dar su conformidad para que se realicen las obras necesarias que no se encuentren presupuestadas en el Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----
6. Verificar los estados de cuenta mensuales que debe rendir el Administrador ante la Asamblea General del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** revisando los ingresos y cada uno de los gastos con su soporte contable, de conformidad con lo previsto en este Reglamento, y emitir su opinión ante la Asamblea General de Condóminos que se celebran anualmente. -----
7. Constatar la inversión del fondo para gastos de mantenimiento y administración, Fondo de Reserva y cualquier otro fondo o inversión que haya instituido la Asamblea General de Condóminos. -----
8. Dar cuenta a la Asamblea General de Condóminos de sus observaciones sobre la Administración del Condominio **"PUNTO ST ANGELO"**. -----
9. Informar al Administrador de toda irregularidad, anomalía o incumplimiento del que tenga conocimiento en la aplicación del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, la Escritura Constitutiva, este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, cometidas por cualquiera de los Condóminos, Usuarios, Visitantes, personal de la Administración, personal de servicio, personal de seguridad, y cualesquiera otras personas dentro del Condominio denominado **PUNTO ST ANGELO**, para que el mencionado Administrador actúe conforme a las disposiciones aplicables. -----
10. Informar a la Asamblea General de Condóminos de los incumplimientos de los Condóminos, Usuarios, Visitantes, personal de la Administración, personal de servicio, personal de seguridad, y cualesquiera otras personas dentro del condominio, respecto de los cuales hubiera dado cuenta al Administrador conforme al inciso inmediato anterior. -----



11. Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los Condóminos, Usuarios, Visitantes, personal de la Administración, personal de servicio y, personal de seguridad sobre el cumplimiento de las respectivas obligaciones. -----

12. Convocar a la Asamblea General de Condóminos del Condominios del “PUNTO ST ANGELO” en cualquiera de los supuestos siguientes: -----

- Cuando a su requerimiento, no lo haga el Administrador dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes; -----

- Cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea General de Condóminos de irregularidades en que hubiere incurrido el Administrador, en cuyo caso deberá notificar a éste para que comparezca ante la Asamblea correspondiente; -----

- Cuando lo estime necesario y/o conveniente en beneficio del Condominio; y -----

- En los demás casos en que el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, o el presente Reglamento así se lo indique. -----

13. Vigilar el respeto y cumplimiento del Código, la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables. -----

14. Revisar y comprobar periódicamente el estado físico del condominio, el uso y funcionamiento de los bienes y áreas comunes y demás partes de propiedad común dentro del Condominio. -----

15. Comprobar el pago oportuno y correcto de todos los gravámenes, impuestos, contribuciones o derechos de carácter fiscal a cargo del Condominio. -----

16. Verificar que el Administrador efectúe los cobros de todos los derechos de crédito a favor del Condominio en forma oportuna y eficiente. -----



17. Instruir y coadyuvar con el Administrador en la contratación y vigencia de los seguros que conforme al presente Reglamento o a la Asamblea General de Condóminos que así lo resuelva, se deban contratar para los bienes y áreas comunes y demás partes de propiedad común dentro del Condominio. -----
18. Cuando a su juicio sea conveniente para el mejor funcionamiento del Condominio, podrán crear las comisiones que consideren pertinentes, estableciendo al efecto las bases de integración, facultades y obligaciones. La creación y operación de estas comisiones deberá ser aprobada por la Asamblea General de Condóminos. -----
19. Asistir al Presidente de este órgano colegiado en el nombramiento del Administrador provisional en los términos de este Reglamento. -----
20. Supervisar y verificar que el Comité Técnico Externo contratado por el Administrador cumpla cabalmente con todas y cada una las funciones y obligaciones establecidas en el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, las Escrituras Constitutivas, este Reglamento y demás disposiciones aplicables; y, en su caso, formular las observaciones que considere pertinentes a la Asamblea General de Condóminos del Condominio. -----
21. Realizar las funciones que le sean asignadas por la Asamblea General de Condóminos, y cumplir con las obligaciones a su cargo que deriven del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio y Administración del Condominio "PUNTO ST ANGELO" y demás disposiciones legales aplicables. -----
22. Actuar en la resolución de conflictos entre Condóminos o Usuarios de conformidad con el artículo 78. -----

ARTÍCULO 106.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. El Comité de Propietarios y de Vigilancia y sus miembros se abstendrán de girar instrucción alguna al personal de la Administración, salvo



en los casos en que, no encontrándose el Administrador presente, exista la necesidad de realizar alguna reparación urgente en las Áreas o Bienes Comunes del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”. Igualmente, les está prohibido utilizar o emplear en su beneficio propio a los miembros del personal de la Administración. -----

Cualquier instrucción que desee girar el Comité de Propietarios y de Vigilancia al personal de la Administración, deberá hacerse a través del Administrador. -----

----- CAPÍTULO XII.-----

---- ACONDICIONAMIENTO DE UNIDADES PRIVATIVAS. ----

ARTÍCULO 107.- FACULTADES. El Administrador en materia de acondicionamiento de unidades privativas del Condominio **PUNTO ST. ANGELO**, contará con las siguientes facultades: -----

- 1) Revisar con la finalidad de autorizar o rechazar los proyectos arquitectónicos de todas las adecuaciones, remodelaciones, instalaciones, reparaciones, reconstrucciones y demoliciones que se realicen en la unidad privativa para el que se solicite, así como los proyectos arquitectónicos de las construcciones, instalaciones, reparaciones, remodelaciones, reconstrucciones y demoliciones para los bienes de uso común. Dicha autorización deberá sujetarse al presente Reglamento de Administración y a los reglamentos internos, así como manuales emitidos por el Administrador. -----
- 2) Supervisar las adecuaciones, remodelaciones, instalaciones, reparaciones, reconstrucciones y demoliciones, verificando que se hagan de acuerdo al Proyecto autorizado y demás especificaciones autorizadas. -----
- 3) Revisar que los trabajos se hagan con el orden y limpieza que marca este Reglamento de Administración. -----



- 4) Verificar que los proyectos cumplan con las disposiciones del presente Reglamento así como de cualquier otro ordenamiento emitido por el Administrador y deberá verificar que para efecto de otorgar una autorización de validación de proyecto. -----
- 5) Se reserva el derecho de no autorizar algún proyecto presentado por el condómino en caso de que considere que su proyecto afecte con la arquitectura o entorno arquitectónico del Condominio. -----
- 6) Emitir la autorización para el inicio de los trabajos cuando el condómino haya cumplido con los requisitos que marca este Reglamento de Administración. -----

El Administrador deberá realizar al menos 3 (tres) visitas durante el transcurso de la ejecución de los trabajos en el local comercial del cual fue aprobado el proyecto correspondiente. -----

Es responsabilidad del Administrador cuidar la buena armonía y belleza arquitectónica del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO". -----

ARTÍCULO 108.- HONORARIOS COMITÉ TÉCNICO. En virtud que el Administrador no es experto en la materia de Arquitectura, Paisaje y/o Diseño Urbano estará facultado para realizar la contratación de especialistas en dicha materia, siendo para el caso del especialista designado por el Promotor, el especialista en materia constructiva y el especialista (persona física y/o moral) en desarrollo comercial (retail) sus honorarios serán determinados en base al contrato de prestación de servicios entre éstos celebrado y quienes contarán con las facultades establecidas en el artículo 107 del presente Reglamento, así como respecto de las facultades y obligaciones establecidas en el presente capítulo, el representante del Comité de Propietarios y de Vigilancia no percibirá importe alguno por lo que su cargo será honorario.

Los honorarios que para tal efecto se pacten se actualizarán de forma anual según el **ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)** más 2 (dos) puntos porcentuales.

De igual forma, a efecto de cuidar los intereses del Condominio dicho comité se consolidará con la integración de un condómino que podrá ser el Presidente del Comité de Propietarios y



de Vigilancia o el que se designe para tal efecto, cuyo cargo será honorario, dicho comité quedará formalmente reconocido en la Asamblea en la que el Promotor haga entrega en favor de la Administración designada por la Asamblea General de Condóminos respecto de los bienes de uso común e infraestructura, operación y mantenimiento de los servicios básicos así como respecto de la administración. -----

ARTÍCULO 109.- IRREGULARIDADES. El Administrador estará facultado para suspender de inmediato los trabajos que no se realicen en los términos autorizados y no otorgará acceso a los trabajadores que lleven a cabo dichos trabajos así como a los proveedores hasta en tanto no se corrija en los términos autorizados y se haya pagado por el condómino las sanciones generadas por dicho concepto en términos del presente Reglamento. -----

De igual forma, aquellas personas contratadas por el Administrador y el condómino están obligadas a reportar al Administrador respecto de cualquier irregularidad o violación cometida por el condómino para que se proceda a suspender de inmediato los trabajos que no se realicen en los términos autorizados y no otorgará acceso a los trabajadores que lleven a cabo dichos trabajos así como a los proveedores hasta en tanto no se corrija en los términos autorizados y se haya pagado por el condómino las sanciones generadas por dicho concepto.

ARTÍCULO 110.- REQUISITOS PARA INICIAR LA ACONDICIONAMIENTO DE UNIDAD PRIVATIVA. Para que un condómino pueda iniciar los trabajos de adecuación, instalación, remodelación, reparación, reconstrucción o demolición el Comité Técnico emitirá la autorización del inicio de los trabajos la cual se emitirá una vez que haya cumplido los siguientes requisitos: -----

- a. Que el condómino haya presentado para su autorización la solicitud y el proyecto de adecuación, remodelación, instalación, reparación, reconstrucción o demoliciones, la solicitud por escrito y los proyectos correspondientes, conforme al artículo 120 numerales 6, 7 y 8. -----



- b. Que el condómino esté al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento ordinarias y la cuota extraordinaria, aportaciones al fondo de reserva, multas, recargos y penalizaciones e intereses moratorios. -----
- c. Que el condómino haya efectuado el pago por concepto del monto referente a la garantía, que se establece en el Artículo 113. -----
- d. Que el condómino haya efectuado el pago por concepto de revisión de proyecto que se establece en el Artículo 113. -----
- e. Que el condómino haya designado a un Perito Responsable encargado de verificar que los proyectos estén acordes y cumplan con las especificaciones del proyecto. ---
- f. Que el condómino haya designado un técnico en la materia responsable de realizar los trabajos de acondicionamiento. -----
- g. Presentar la siguiente documentación: -----

--- Copia certificada de la Escritura que ampara la propiedad de la unidad privativa en el que se realizará la acondicionamiento. -----

--- Copia del contrato de agua celebrado con el Proveedor de Servicios Hidráulicos. -----

--- Copia del contrato de luz celebrado con la Comisión Federal de Electricidad (CFE). -----

La omisión de cualquiera de los requisitos y documentos descritos en el presente artículo, dará lugar a que no se autorice al condómino el inicio de los trabajos, en caso de que éste inicie sin cumplir con los requisitos establecidos, se procederá a demoler la construcción respectiva. -----

Las autorizaciones del proyecto que emite la Administración o bien el Comité Técnico contratado para tal efecto, deberán ser previas a cualquier trámite externo ante las autoridades estatales y municipales correspondientes. -----



ARTICULO 111.- PLAZO DE AUTORIZACIÓN O RECHAZO. Una vez que el condómino haya presentado al administrador la solicitud de inicio de la adecuación, remodelación, instalación, reparación, reconstrucción o demolición con la totalidad de documentos a que se refiere el artículo 110 de este Reglamento de Administración y el Administrador haya recibido de conformidad dichos documentos, el Administrador tendrá 15 (quince) días hábiles para notificar la autorización (inicio de trabajos de acondicionamiento) o rechazo del Proyecto. ----

ARTICULO 112.- INSPECCIÓN DE LOS TRABAJOS. El administrador o bien los especialistas y al condómino designado para tal efecto (comité técnico), tendrán la obligación de inspeccionar los trabajos durante su proceso, con el objeto de comprobar el cumplimiento del proyecto autorizado previamente, además de verificar que se realice con limpieza y orden, así como que cumpla lo relativo a las disposiciones de este Reglamento. -

Para tales efectos el condómino autoriza a la Administración o bien al Comité Técnico si esté estuviera facultado para tal efecto respecto del acceso al área de trabajos de la unidad privativa con la finalidad de supervisar que la obra sea de acuerdo a lo autorizado y cumpla con lo establecido en este Reglamento. -----

Si los trabajos no corresponden a lo autorizado, el Administrador estará facultado para suspender los trabajos y no otorgará acceso a los trabajadores de dicha acondicionamiento del local comercial, hasta en tanto no se corrija lo modificado, además se impondrán las sanciones económicas que correspondan de acuerdo con el presente Reglamento, de igual forma, los especialistas contratados para tal efecto y el condómino están obligados a informar al Administrador respecto de las irregularidades y violaciones que cometa el Condómino en relación a dicha materia. -----

Cualquier alteración no comprendida en la autorización del proyecto se considerará como una violación al presente Reglamento de Administración. -----



El Administrador tendrá autoridad para imponer las sanciones económicas correspondientes para reparar los daños y perjuicios ocasionados por la obra en proceso. Asimismo, podrá imponer las multas correspondientes en tanto permanezca la violación a este Reglamento de Administración. -----

Si el condómino no cumpliera con el proyecto autorizado y dicha obra representará un daño a la vista o limpieza del Condominio, el Administrador podrá presentar al Comité Técnico en su caso posibles soluciones, pudiendo intervenir para realizar en la unidad privativa los trabajos correspondientes. Los costos correrán a cargo del condómino. -----

El Administrador dispondrá de todos los recursos legales existentes para exigir el cumplimiento de este Reglamento de Administración. -----

ARTICULO 113.- GARANTÍA Y REVISIÓN. De igual forma el condómino a efecto de salvaguardar el estado de los bienes de uso común, respecto de las unidades privativas contiguas a su propiedad, deberá realizar en favor de la Administración por concepto de garantía de depósito el importe de **\$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 PESOS MONEDA NACIONAL).** -----

El monto de referencia se integra de la siguiente manera: el importe de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), que será entregado directamente por el condómino propietario del local y/o unidad privativa hacia la Administración en vía de transferencia electrónica o a través de cheque bancario por lo que en caso de no existir daño alguno a los bienes de uso común del condominio se devolverán de forma íntegra, respecto del remanente que corresponde al importe de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) este deberá ser garantizado mediante la suscripción de un título de crédito de los denominados pagaré o mediante la emisión de un cheque bancario, por lo que en caso de causarse un daño a los bienes de uso común y no fuera suficiente el importe de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) el propietario se obliga a reintegrar el monto faltante de los daños causados, en caso de no realizarlo se procederá legalmente por el Administrador a ejecutar título de crédito correspondiente. -----



El Administrador podrá descontar parcial o totalmente dicha garantía en el caso de que a su juicio haya que cubrir penalizaciones, gastos por daños a terceros o a los bienes de uso común del Condominio, primero al constructor contratado por el condómino luego al condómino para tales efectos el Administrador le notificará al condómino o en su caso al constructor respecto del monto de los daños causados. -----

En caso de que la garantía no resulte suficiente para cubrir los conceptos mencionados en el párrafo anterior, el Administrador informará única y exclusivamente al condómino, en su carácter de único responsable, que cuenta con un plazo de 7 (siete) días naturales para que pague el importe faltante, así como para que reponga al 100% la garantía. -----

A su vez, en caso de que el condómino no pague el faltante ni reponga la garantía, el Administrador o bien el Comité Técnico facultado para tal efecto suspenderá la obra y por consiguiente no expedirán la constancia de acondicionamiento. -----

Dicha Garantía le será devuelta al condómino y al constructor en un plazo no mayor a 30 (treinta) días naturales, una vez que el Comité Técnico y el Administrador hayan verificado que se dio cumplimiento a las disposiciones de este Reglamento y que no existió daño alguno que reparar y hayan emitido de forma conjunta la constancia de conformidad de acondicionamiento del Condominio respecto de la unidad privativa. -----

La Garantía de depósito se incrementará de forma anual según el Índice Nacional Precios al Consumidor más 2 puntos porcentuales. -----

La revisión del proyecto y supervisión de los trabajos tendrá un costo de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) con cargo al condómino solicitante en el caso de revisión de proyecto. Dicha cantidad se destinará a cubrir los honorarios de los profesionales del área de Arquitectura, Paisaje y/o Diseño Urbano integrantes del Comité Técnico contratados para tal efecto, dicha cuota se incrementará cada año en relación al incremento que sufra el Índice Nacional de Precios al Consumidor). -----



ARTICULO 114.- CONFORMIDAD CON EL PROYECTO. El Administrador o bien el Comité Técnico facultado para tal efecto realizará la revisión de los proyectos presentados por los condóminos, debiendo determinarse si el proyecto presentado a revisión cumple o no con los lineamientos que para tal efecto establezca el Reglamento, por lo que dicha aprobación presupone que el proyecto se adecuó a la normatividad establecida para tal efecto. -----

ARTICULO 115.- MODIFICACIÓN AL PROYECTO. Cuando las circunstancias lo requieran, el Administrador o bien el Comité Técnico podrá autorizar cambios al proyecto ya autorizado de conformidad con el presente Reglamento de Administración. -----

En caso de que se requiera realizar alguna modificación a un proyecto autorizado, el condómino deberá solicitarla al Administrador por escrito. -----

Cada modificación al proyecto original que deba autorizar el Comité Técnico tendrá un costo para el condómino de \$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), el cual será pagado por el condómino única y exclusivamente si la modificación no implique un cambio del 50% o más en relación al proyecto originalmente presentado, de lo contrario éste podrá ser condonado por el Comité Técnico. Dicha cantidad se destinará a cubrir los honorarios de los dos profesionales del área de Arquitectura, Paisaje y/o Diseño Urbano, que forman parte del Comité Técnico. Dicha cuota se incrementará cada año en relación a 2 puntos porcentuales que presente el INPC. -----

----- CAPÍTULO XIII.-----

----- TEMAS CON REGLAMENTACIÓN ESPECIAL.-----

----- Sección 1 Obras en el Condominio -----

ARTÍCULO 116.- HORARIOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS. El horario para la ejecución de obras en el Condominio será el siguiente: -----

Lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas. -----

SEDETUM

20 FEB. 2025



Sábado de 8:00 a 13:00 horas. -----

Domingo y días festivos. No se autoriza la ejecución de obras en dichos días. -----

Este horario podrá ser modificado por el Administrador y/o el Comité de Propietarios y de Vigilancia en casos específicos que así lo requieran, pero cuidando en todo momento mantener y preservar la tranquilidad del Condominio. -----

ARTÍCULO 117.- INFORMACIÓN REQUERIDA. El Condómino que pretenda llevar a cabo cualquier obra en su Unidad Privativa deberá proporcionar por escrito al Administrador la información siguiente: -----

1. Proyecto ejecutivo de las obras a ser realizadas. -----
2. Tiempo estimado de ejecución, indicando fechas tentativas de inicio y de terminación.-
3. Nombre de la persona autorizada para coordinar, dirigir y tomar decisiones sobre los trabajos. -----
4. Nombre de la empresa y cargo dentro de ella. -----
5. Domicilio y teléfono de la empresa. -----
6. Número de gafetes requeridos. -----
7. Lista de personal que usará los gafetes. -----

ARTÍCULO 118. LIMPIEZA UNIDAD PRIVATIVA. Es y será obligación de todo Condómino en tanto inicie la obra de acondicionamiento de su Unidad Privativa, el mantener en perfecto orden y limpieza su Unidad Privativa. -----

La inobservancia de esta disposición, obligará al Administrador para que por cuenta del Condómino de que se trate, se mantenga el área privativa correspondiente en dicho estado.



sin perjuicio de cualquier otra consecuencia a cargo del Condómino y a favor del Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO" en términos de este Reglamento. -----

El Comité Técnico obligará a los Condóminos que se encuentren en proceso de construcción a tomar las medidas pertinentes para no interrumpir en ninguna forma la operación de las Unidades Privativas y en operación o aquellos otros en proceso de construcción. -----

----- Todos los trámites, permisos o licencias de funcionamiento otorgadas por las autoridades competentes, deberán ser gestionados por el Condómino titular de la Unidad Privativa, una vez que se obtenga la autorización y deberá proporcionar copia de tales permisos o licencias al Administrador del Condominio. -----

El resguardo de las máquinas, herramientas y materiales de los contratistas, serán bajo la única responsabilidad del respectivo Condómino y deberán siempre y en todo momento estar dentro de la correspondiente Unidad Privativa. Los materiales necesarios para la ejecución de los trabajos autorizados deberán ser almacenados dentro de la Unidad Privativa de que se trate y en ningún caso en áreas comunes, o en otras unidades privativas o bodegas, aunque sea en forma meramente temporal. -----

Bajo ningún motivo se dejarán materiales que obstruyan las áreas comunes, como son las circulaciones, jardines, y no se dejará cascajo o cualquier otro producto de la construcción en el Condominio. Todo Condómino y/o Usuario tendrá la obligación de sacar fuera del Condominio, a su exclusivo costo, la basura, el cascajo o cualquier sobrante que provenga de construcciones, modificaciones, adecuaciones u obras que efectúe dentro de su Unidad Privativa, quedando expresamente prohibido depositar tales sobrantes en las áreas comunes de cualquier tipo, o emplear de cualquier forma los sistemas del Condominio para el manejo y disposición de basura conforme se prevé en la sección correspondiente de este Reglamento. -----

Todos los asuntos relacionados con el personal que labore en la obra de que se trate contratados por el respectivo Condómino Propietario, serán por cuenta del mismo. -----



perjuicio de lo anterior, será obligatorio a cargo del condómino presentar al Administrador copia del alta ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) correspondiente a cada uno de los empleados, así como comprobantes de los respectivos pagos y de los contratos firmados, en su caso, con los sindicatos de construcción. -----

El Condómino se responsabiliza, una vez terminada su obra, de cubrir los gastos o de reparar por su exclusiva cuenta las áreas comunes, circulaciones, jardines o cualquier área privativa, respecto de cualquier daño que hubiera causado con motivo de las obras realizadas en su Unidad Privativa. -----

El Condómino, una vez terminada la obra de que se trate, tendrá la obligación de enviar al Administrador el aviso de terminación respectivo, de acuerdo con el formato que al efecto le entregue el Administrador. -----

ARTÍCULO 119.- RESTRICCIONES. Las bardas que marcan los límites del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” y las Fachadas, deberán permanecer tal y como se han proyectado y no podrán ser alteradas o abiertas ya que son Áreas Comunes del Condominio.

Toda antena o parábola, antenas de radio aficionados, así como de cualquier otro tipo, para servicio al Condominio están prohibidas y por tanto su colocación en cualquier parte de la Unidad Privativa, azotea o cualquier otra área, incluyendo desde luego todas las fachadas y que son áreas comunes. Consecuentemente, el Condómino que desee tener dichos servicios, deberá conectarse a la red oculta que distribuye la señal del proveedor o proveedores disponibles al efecto dentro del Condominio. -----

Cada Condómino dispone del gasto hidráulico que entregue la toma disponible en la respectiva Unidad Privativa. Consecuentemente, no se permite la instalación de bombas, para aumentar de cualquier forma el gasto hidráulico, salvo que cuente con la autorización expresa del Administrador. -----

No se autoriza en área alguna del Condominio la instalación de cualquier tipo de publicidad de contratista alguno que realice obras en cualquier Unidad Privativa. -----



Está prohibido en todos los casos que personal de construcción trasnoche en la obra, aun cuando la Unidad Privativa se encuentre desocupada y sólo se permitirá que el velador permanezca en horas nocturnas dentro de la misma. -----

Está prohibido que los trabajadores circulen libremente por las áreas comunes del Condominio, una vez dentro del Condominio, los obreros únicamente se les permite la circulación hacia la obra donde prestan sus servicios y en la correspondiente hora de salida deberán circular exclusivamente desde la obra hacia la puerta de salida del Condominio. ----

No se permite el acceso de unidades de transporte de los trabajadores, pues ningún vehículo podrá permanecer dentro del Condominio. -----

ARTÍCULO 120.- NORMAS PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS. A continuación se presentan los lineamientos y/o criterios que deberán observarse y cumplirse en el Desarrollo de Proyectos: -----

1. ESTRUCTURA: Está prohibida la demolición de elementos estructurales como son columnas, traveses y losas, colgar de la estructura ningún tipo de elemento que pueda afectarla, cualquier trabajo que implique el deterioro de algún elemento estructural (ranuras, perforaciones, huecos, etc.). -----

En caso omiso a lo anteriormente mencionado el Administrador o bien el Comité Técnico está facultado para suspender los trabajos, hasta analizar las posibles consecuencias, deslindar responsabilidades y en su caso, ordenar la reparación efectiva y garantizada de los elementos dañados, trabajos que serán por cuenta y cargo del propietario.

2. DEMOLICIONES: Al adquirir más de una Unidad Privativa y estas sean colindantes sentido horizontal y por ello haya optado por unir dichas Unidades, podrá demoler el muro intermedio y en su caso la losa que los divide, pero para dicha demolición deberá entregar al Administrador o bien al Comité Técnico el proyecto arquitectónico y estructural y cania solicitud para su evaluación y autorización previa. El costo de la revisión y diseño correrán

SEDETUM



por cuenta del Condómino de que se trate. No se permitirá efectuar ningún tipo de demolición que afecte áreas comunes. -----

3. ALBAÑILERÍA: Se permitirá usar tabique, tabicón, tablarroca, panel W o cualquier muro prefabricado que cumpla con las características de estabilidad y peso volumétrico en los muros divisorios y estos deberán quedar desligados a la estructura mediante materiales de tipo compresible (celotex, poliestireno o similar) y no se permitirá que se anclen en las columnas elementos tales como dadas o cerramientos de concreto. Para evitar el volteo de estos muros se deberán de colocar en el extremo superior conectores que limiten sus desplazamientos en caso de sismo. Para el desplante y anclaje de castillos se deberá de hacer por medio de una cadena de concreto, ya que el firme de compresión es de 5 (cinco) centímetros de espesor y los anclajes pudieran traspasar dicha dimensión. -----

En el caso de muros divisorios se deberán respetar los lineamientos establecidos en el inciso de Fachadas. -----

En el caso de que, debido a la instalación sanitaria o bien por diseño arquitectónico, se tenga que elevar el nivel de piso, éste se podrá dar a través de rellenos con una limitante máxima de 100 (cien) kilogramos por metro cuadrado incluyendo el firme y acabado o bien con pisos falsos que no sobrepasen la carga antes señalada. -----

4. ACABADOS o PLAFONES: Todas las preparaciones para soportería de plafones deberán de quedar localizadas en elementos de concreto losa y trabes; no se permite el anclar, colgar o soportar plafones en tuberías e instalaciones. -----

Para el diseño de los plafones, no está permitido: -----

1. Fijar en ninguna forma plafones o cualquier otro elemento al aluminio que forma parte de cancelas de las Fachadas. -----

2. El tener luz en cajillos o cortineros que den hacia la Fachada, así como luces interiores dirigidas hacia la Fachada o en color diferente al blanco. -----



--- **Pisos.** -----

Antes de colocar el piso terminado de las Unidad Privativa, es necesario que se impermeabilice el área del local comercial y/o unidad privativa en la que se ubiquen áreas húmedas o cercanas a tuberías, esto con el objeto de evitar fugas en un futuro, lo cual deberá realizarse de acuerdo a especificaciones aprobadas por el Administrador o bien por el Comité Técnico para que de esta manera se garantice el sellado e impermeabilidad del piso, esto con el fin de dar a cada propietario la seguridad de que no existan filtraciones de las Unidades Privativas superiores. -----

--- **Fachadas.**

Las siguientes son consideraciones que se tendrán que tomar en cuenta para no afectar el aspecto de las Fachadas. -----

No se podrá modificar, pintar o cambiar los muros, elementos de cristal o ventanería. -----

Todas las divisiones interiores dentro de las Unidades Privativas que lleguen hacia la Fachada lo deberán de hacer siempre con respecto a la ubicación de las manguetas fijas de la ventanería de aluminio, es decir que no se permitirá el tener muros que rematen directamente contra los cristales de la Fachada. Siendo necesario presentar para su aprobación al Administrador o bien al Comité Técnico, detalles del tipo de cierre a utilizar entre muros y manguetería de aluminio. -----

No se permitirá el tapar los vidrios por la cara interior con elementos como tablarroca, madera, lámina, etc., tampoco el esmerilar, cambiar vidrios, pintar o colocar películas adhesivas o letreros que modifiquen el aspecto exterior del vidrio. -----

--- **Materiales Nocivos.** -----

Está prohibido el uso de aquellos materiales considerados como nocivos para la salud o que representen un alto riesgo. Si el Administrador o bien el Comité Técnico los considera nocivos no permitirá el acceso de los mismos al Condominio. -----



5. INSTALACIONES. -----

Para las Instalaciones Eléctrica, Hidráulica, Sanitaria, de Gas, de Telefonía e Intercomunicación y Señal de Televisión de cualquier Unidad Privativa deberá tenerse la aprobación del Administrador o bien por parte del Comité Técnico cuidando no afectar a los condóminos, usuarios y/o ocupantes del Condominio. -----

Instalaciones especiales de sistemas de seguridad con las especificaciones que instruya el Administrador o bien por parte del Comité Técnico y puedan conectarse y funcionar desde el cuarto de control del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**. -----

En lo que respecta a los Locales Comerciales con uso de OFICINA identificadas como OFICINA 1 y OFICINA 2 sus instalaciones tales como Eléctrica, Hidráulica, Sanitaria, de Gas, de Telefonía e Intercomunicación y Señal de Televisión, etc., se encontrarán ubicadas por debajo de la losas que corresponda a los locales comerciales y/o unidades privativas que se encuentren construidas por debajo de los 2 locales de referencia a saber los locales comerciales identificados con los números 31, 32, 33, 34, 35 así como OFICINA del Condominio en relación al local identificado como OFICINA 1 y locales comerciales identificados con los números 36, 37, 38, 39, 40 y 41 en relación al local identificado como OFICINA 2, para lo cual los propietarios de dichas OFICINAS correrán a su cargo y costo con todos los trabajos de instalación y reparación de daños que en relación a fugas, mantenimiento, etc., se causen directamente a los locales comerciales y/o unidades privativas sobre las cuales pasen las instalaciones correspondientes. -----

De igual forma, los propietarios de los locales comerciales y/o unidades privativas 31, 32, 33, 34, 35 así como OFICINA del Condominio sobre los cuales pasen las instalaciones del local identificado como OFICINA 1 y locales comerciales identificados con los números 36, 37, 38, 39, 40 y 41 sobre los cuales pasen las instalaciones del Local identificado como OFICINA 2 deberán proporcionar acceso directamente a su unidad privativa al personal que para tal efecto designen los propietarios del Local identificado como OFICINA 1 y Local identificado



como OFICINA 2 a efecto de que se lleven a cabo los trabajos de instalación, reparación, mantenimiento y cualquier otro tema que se relacione con dichas instalaciones. -----

La adaptación de dichas instalaciones se encontrará regulado en el Manual de Adaptación de Unidad Privativa. -----

6. DESARROLLO DEL PROYECTO. -----

Los proyectos deben ser presentados para su aprobación al Comité Técnico en original y dos copias, en medidas de 90 X 60 cm (noventa por sesenta centímetros), sujetándose a las normas anteriores y son los siguientes: -----

Planos Arquitectónicos: plantas y cortes. -----

Planos de Acabados (Pisos, Muros y Plafones) con especificaciones y detalles. -----

Planos de Aislamientos Acústicos (detalles). -----

Planos de Instalación Eléctrica. -----

Planos de Instalación Hidráulica. -----

Planos de Instalación Sanitaria. -----

Planos de Instalación Contra Incendio. -----

Planos de Instalación de Gas. -----

Planos de Telefonía e Intercomunicación. -----

Planos de Instalación para Señal de Televisión. -----

Planos con especificaciones de sistema de seguridad, compatible o de la misma marca que instaló el Promotor para todo el Condominio denominado "PUNTO ST ANGELO".



Especificaciones de Acabados. -----

Fecha estimada de inicio y terminación de los trabajos. -----

Memoria de Cálculos Eléctricos. -----

Peso y ubicación de mobiliario pesado (mayor a 500 kilogramos por metro cuadrado), como libreros, cajas fuertes, etc. -----

Especificaciones. -----

Inscripción de la obra ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (I.M.S.S.), mismas que serán responsabilidad exclusiva del Propietario de la Unidad Privativa correspondiente. -----

Trámite de licencia ante las Autoridades adecuadas. -----

7. APROBACIÓN DEL PROYECTO. -----

Todos y cada uno de los planos, especificaciones y memorias de cálculos de los trabajos indicados anteriormente, juntos constituyen el Proyecto Ejecutivo. -----

El Proyecto Ejecutivo, por conducto del Administrador, deberá de ser presentado a la consideración del Comité Técnico, entregándose constancia de su recepción en la cual se indicará la fecha, para que a partir de esta en un plazo no mayor de 20 (veinte) días hábiles, se dé por aprobado el proyecto, o bien, se den las recomendaciones para su corrección. -----

En caso de que el proyecto deba corregirse se volverá a presentar, para efectuar la revisión de los planos que tuvieron indicaciones de corrección, por lo que en un plazo no mayor de 15 (quince) días hábiles, se dará en su caso la aprobación final. -----

Una vez aprobado el proyecto, el Comité Técnico, entregará constancia de aprobación por escrito, así como el juego de reproducibles sellados y firmados, sin los cuales no podrá darse inicio a ningún trabajo. -----



La aprobación por parte del Comité Técnico, es únicamente con el fin de verificar que los proyectos cumplan con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, sin implicar con ello responsabilidad alguna sobre el diseño, funcionamiento, seguridad de las instalaciones, compatibilidad con los sistemas instalados o el cumplimiento del Reglamento de Condominio y Administración del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” o las Normas Oficiales vigentes aplicables al caso, ya que cada Condómino es el responsable del proyecto, diseño, cálculo, construcción, y del cumplimiento de las disposiciones legales mencionadas, así como por demoras en el proceso de construcción motivadas por la falta de cumplimiento o apego al proyecto. -----

Ningún proyecto será aprobado por el Administrador o bien por el Comité Técnico, si implicara alguna modificación a la estructura o fachada del edificio incluyendo barandales. --

En el caso de presentarse modificaciones o cambios al proyecto de los locales durante el proceso de la obra, estos deberán de ser comunicados al Administrador o bien al Comité Técnico, quien evaluará si estos se ajustan a los lineamientos de este Reglamento, quienes extenderán una constancia de aprobación, en un plazo máximo de 15 (quince) días hábiles, por cada modificación que se presente, debiendo entregar el propietario al término de la obra, una actualización del proyecto donde queden registradas todas aquéllas modificaciones que se hayan presentado en el proceso de la obra. -----

Independientemente de la aprobación del proyecto ejecutivo por parte del Administrador o al Comité Técnico, dicho proyecto deberá cumplir con las normas de instalación establecidas. -

8. INICIO DE LOS TRABAJOS. -----



Sin excepción alguna, la recepción de las unidades privativas se hará por el propietario con el Promotor mediante un acta de recepción y asimismo se deberá acreditar que el Condómino cuenta con un seguro amplio de acuerdo a la publicación del Banco de México en términos del artículo octavo de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos al día de acreditar el seguro que cubra los daños que pudieran ocasionar las contratistas o personal por ellos contratados, a terceros, otras unidades privativas y áreas comunes, así como pérdidas de objetos. El asegurar los contenidos de la respectiva Unidad Privativa es opcional de cada Condómino. -----

El mencionado seguro deberá de estar vigente hasta el término de los trabajos de decoración de la Unidad Privativa y el Administrador o bien el Comité Técnico se reserva el derecho de verificar que se encuentre vigente y/o solicitar constancia a la compañía de seguros. -----

9. EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS. -----

Además de las condiciones señaladas en este artículo, la ejecución de los trabajos se sujetará a lo indicado en el presente capítulo. -----

10. ENERGÍA ELÉCTRICA PROVISIONAL. -----

Es necesario que para el suministro de energía eléctrica durante el desarrollo de los trabajos de decoración, el propietario solicite la conexión de su servicio definitivo en la Comisión Federal de Electricidad o proveedor respectivo. -----

En caso de que el personal que efectúe los trabajos asignados por algún Condómino, su encargado o coordinador, sea sorprendido tomando corriente de los tableros generales del "PUNTO ST ANGELO" será responsabilidad del Condómino respectivo los daños y perjuicios que se ocasionen, debiendo absorber el costo que se genere por la reparación o corrección de los mismos y consumo del servicio, desconectándose inmediatamente independiente de la multa que imponga el "PUNTO ST ANGELO" por el robo de energía eléctrica efectuada en su contra. -----



11. SUMINISTRO DE AGUA. -----

El Condominio cuenta con conexión de agua, por lo que se tendrá en funcionamiento la red general del sistema, a partir de las cisternas de almacenamiento de agua hacia las Unidades Privativas. Por tal motivo a partir de la recepción de la Unidad Privativa, cada Condómino deberá cubrir a la Administración del Condominio la cuota prorrateada por el suministro de agua a la respectiva Unidad Privativa. Mientras el Gobierno del Estado de Aguascalientes, o la autoridad correspondiente, no coloquen los medidores individuales o efectúe el cobro prorrateado directamente, el costo que representen los derechos por este servicio será pagado por la Administración con cargo a los Condóminos de acuerdo a su consumo. -----

El Condómino o su encargado de obra es responsable del uso que se dé al agua así como los daños que se ocasionen a las áreas comunes o a otras Unidades privativas, como puede ser por llaves que se hayan dejado abiertas o bien por fallas en las ampliaciones correspondientes a las instalaciones hidráulicas y/o sanitarias. -----

12. SERVICIOS SANITARIOS PROVISIONALES. -----

Cada Unidad Privativa deberá contar con un servicio de sanitarios provisionales para el uso del personal que ejecuta los trabajos en la misma, pues dicho personal no tendrá acceso a las instalaciones sanitarias de uso común del Condominio. -----

ARTÍCULO 121. MANEJO DE RESIDUOS. De conformidad con las disposiciones de las autoridades competentes en la materia relativa al manejo y disposición de basura y desperdicios en el Estado de Aguascalientes, Ags., se establece que la Administración del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO”, se hará cargo del manejo de la basura, recolección interna, almacenamiento, disposición de la misma, así como por el pago por cuenta de cada uno de los Condóminos de derechos y/o cuotas respectivas. -----

El manejo de la basura se hará siguiendo en todo momento los criterios ecológicos aplicables y vigentes. -----



El horario para depositar basura está comprendido del día lunes a viernes en un horario comprendido de las 08:00 a las 18:00 horas y los días sábados de las 08:00 a las 13:00 horas.

ARTÍCULO 122. RESPONSABILIDAD DE LOS CONDÓMINOS. Es responsabilidad exclusiva de los Condóminos, Arrendatarios o Usuarios de cada Unidad Privativa la recolección de la basura que les corresponden. La Administración del Condómino se hará cargo de la basura proveniente de las áreas de uso común del Condominio. -----

La basura será recolectada por los respectivos responsables y depositada en los lugares contruidos o designados dentro de los horarios establecidos por la Administración, en la inteligencia que no se recibirá basura fuera de bolsas sanitarias debidamente clasificadas conforme a lo previsto en el artículo 124. -----

Será responsabilidad de la Administración vigilar el adecuado funcionamiento tanto de los basureros ubicados en las áreas de uso común del Condominio como de los sistemas de recolección y disposición de basura, los cuales deberán permitir la disposición de la basura de acuerdo con la clasificación indicada en el artículo anterior por parte de los Condóminos, Ocupantes y/o Usuarios. -----

ARTÍCULO 123.- RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN. Será responsabilidad de la Administración vigilar el funcionamiento de los basureros de las áreas de uso común, los cuales se deben diseñar para permitir la clasificación de los residuos, por parte de los Usuarios del Condominio. -----

En adición a lo anterior el Administrador deberá respetar en todos sus términos *el Reglamento para los Servicios de Limpia* que corresponda al Municipio de Jesús María, Aguascalientes, Aguascalientes. -----

ARTÍCULO 124.- CLASIFICACIÓN DE LA BASURA. Separar en orgánicos e inorgánicos, sus residuos y colocarlos, de acuerdo con dicha clasificación, en bolsas o empaques para evitar su dispersión. De acuerdo con lo indicado en el artículo inmediato anterior, los



responsables depositarán la basura de acuerdo con la anterior clasificación en bolsas lo suficientemente resistentes para evitar cualquier rotura. -----

ARTÍCULO 125. CARGA Y DISPOSICIÓN EXTERNA DE BASURA. Los Usuarios tendrán la obligación de sacar fuera del Condominio y a su exclusivo costo, la basura como se menciona anteriormente, y además será responsable de sacar cualquier clase de cascajo o demás material sobrante que provenga de construcciones, modificaciones, adecuaciones u obras que efectúe dentro de su Unidad Privativa, quedando expresamente prohibido depositar tales sobrantes en las áreas comunes de cualquier tipo, o emplear de cualquier forma los sistemas del Condominio para el manejo y disposición de basura conforme se prevé en la presente sección. -----

La Administración del Condominio se hará cargo de contratar los servicios del proveedor para transportar la basura recolectada conforme a lo indicado en el artículo inmediato anterior, a los centros de acopio y pagando por cuenta de los Condóminos los derechos y costos correspondientes. Esta recolección y disposición de basura incluye la proveniente del Condominio, incluyendo desde luego cada uno de las Unidades Privativas que lo integran. --

ARTÍCULO 126.- CONTENEDORES. En el tema de residuos sólidos, la Asamblea del Condominio denominado “PUNTO ST ANGELO” fomentará que exista el número suficiente de contenedores, al interior del Condominio, procurando en todos los casos la separación en rubros adicionales a orgánicos e inorgánicos. -----

----- CAPÍTULO XIV.-----

-----DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE SE CONFIEREN AL PROMOTOR.-----

ARTÍCULO 127. RESERVA DE DERECHOS. El Promotor se reserva para sí los siguientes derechos: -----

- A) Mantener anuncios en las áreas comunes, anuncios publicitarios de venta en cualquier lugar y reubicar y/o remover los mismos a su discreción. Colocar dichos anuncios en



cualquier lugar del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** y removerlos sin necesidad de consulta previa a ningún Condómino o autoridad dentro del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** siempre y cuando lo anterior no afecte o perjudique derechos adquiridos por los Condóminos. El Promotor se reserva para sí los derechos estipulados en este artículo hasta que haya vendido el total de sus propiedades dentro del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** en cuyo caso la aprobación de dichos anuncios como está previsto dentro de este Reglamento.

- B) Modificar el diseño del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"**, siempre con las licencias de las Autoridades correspondientes y sin afectar los derechos de adquirentes acordados por el Promotor con ellos. -----
- C) Construir en el Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** de acuerdo a las licencias de obra de la autoridad del Municipio de Jesús María, Ags. -----
- D) Determinar el número de Unidades Privativas que se tienen proyectados de acuerdo con lo indicado en el inciso anterior, pero siempre con las licencias de la autoridad del Municipio de Jesús María, Aguascalientes en el entendido que dichas modificaciones no podrán ser en perjuicio de los Condóminos o de terceros que hayan adquirido un derecho. -----
- E) Ampliar las áreas comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** en cualquier fecha y en cualquier forma, hasta la entrega formal del Condominio a la Asamblea General de Condóminos. Lo anterior implica ampliaciones en tamaño, forma, ubicación, accesos y cualquier otro, cuando no contravenga con las autorizaciones o licencias del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, ni derechos adquiridos por Condóminos. -----
- F) Agregar o eliminar, hasta antes de la entrega en Asamblea General de Condóminos áreas comunes que hubieren sido consideradas en los proyectos, por considerar a su



único juicio, que esto beneficia al proyecto, con la respectiva modificación del indiviso en el entendido que dichas modificaciones no podrán ser en perjuicio de los Condóminos. -----

G) Transmitir las unidades privativas que conforman el Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** en favor de terceros, o bien modifiquen la unidad privativa con las correspondientes licencias de las Autoridades sin afectar los derechos de adquirentes acordados por el Promotor con ellos. -----

H) Anexar como Bien Común del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** aquellas áreas que no haya desarrollado y sean para uso de vialidad con sus banquetas y en su caso camellones, siempre que no afecte derechos de los Condóminos o de terceros ni modifique los Porcentajes de Indiviso establecidos en la Escritura Constitutiva. -----

I) Anexar, en cualquier momento, cualquier área de su propiedad, a los Bienes Comunes del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** para que estén destinadas, en forma permanentemente, para el uso de todos o de determinados Condóminos, y serán en forma enunciativa, más no limitativa, los siguientes: jardines, , las cisternas para captar las aguas residuales y sus equipos, las fuentes, el alumbrado, las bombillas, los ductos y conductos y equipos similares instalados en ellos o usados en relación con ellos en el entendido que dichas modificaciones no podrán ser en perjuicio de Condómino alguno. -----

J) Autorizar el cambio del destino de los bienes de uso común y autorizarle el destino que considere más adecuado, sin contravenir los destinos o giros comerciales restringidos en el presente Reglamento. -----

K) Anexar cualquier otra área de su propiedad como Bien Común del Condominio denominado **"PUNTO ST ANGELO"** con la obligación de todos los Condóminos de incluirla como gastos comunes del propio Condominio denominado **"PUNTO ST**



ANGELO” en el entendido que dichas modificaciones no podrán ser en perjuicio
Condómino alguno. -----

- L) Modificar las superficies de los Condominios en sus diferentes fases por desarrollar que son de su propiedad, modificando por consecuencia la tabla de valores e indivisos, de acuerdo a las modificaciones hechas, en el entendido que dichas modificaciones no podrán ser en perjuicio de los Condóminos o de terceros que hayan contraído un derecho. -----
- M) Modificar la altura, incrementándola o disminuyéndola de los edificios proyectados en las construcciones de condominios comerciales y/o el número de pisos así como las densidades, de acuerdo con las autorizaciones del Municipio de Jesús María, Ags. --
- N) Modificar en forma unilateral la Escritura Constitutiva y el Reglamento, en su caso, para adaptar única y exclusivamente los cambios que mencionan anteriormente, sin perjuicio de los Condóminos o de terceros que hayan contraído un derecho, existiendo la obligación de notificar a los Condóminos dichas modificaciones para su conocimiento, hasta que se haya vendido el 95% (noventa y cinco por ciento) o más de las Unidades Privativas del Condominio denominado **“PUNTO ST ANGELO”**. ----
- O) Recibir en forma exclusiva, cualquier beneficio económico que se obtenga de la inserción de anuncios publicitarios en “pilonsigns”, “anuncios espectaculares”, “unipolares”, “tótems”, “fachadas” o cualquier otra, sin necesidad de dar cuenta a ningún Condómino. -----
- P) Designar al Administrador del Condominio denominado **“PUNTO ST ANGELO”** si así lo desea. -----
- Q) El **PROMOTOR** no pagará Cuotas Ordinarias ni Cuotas Extraordinarias de las Unidades Privativas del Condominio denominado **“PUNTO ST ANGELO”** que no se



encuentren desarrolladas. Deberá entenderse por Unidad Privativa desarrollada, la que cuente con una construcción terminada y lista para ser ocupada. -----

R) Llevar a cabo en el Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” obras, construcciones, mejoras y adaptaciones de cualquier índole, constituir regímenes de Condominio siempre y cuando no contravengan con las disposiciones del presente Reglamento del “**PUNTO ST ANGELO**”. -----

S) Realizar la instalación de infraestructura de servicios a través de las Áreas Comunes del Condominio denominado “**PUNTO ST ANGELO**” incluyendo sin limitarse a energía eléctrica, agua, drenaje, gas, telecomunicaciones (voz, datos, internet, enlaces dedicados, redes privadas virtuales y servicios relacionados), incluyendo la facultad de establecer cuotas de consumo y derechos de conexión, así como asignar la prestación de dichos servicios a cualquier tercero, en cumplimiento con la legislación aplicable. -----

----- **CAPÍTULO XV.**-----

----- **JURISDICCIÓN.**-----

ARTÍCULO 128.- ORDENAMIENTOS APLICABLES. Para todo lo que no está previsto en el presente Reglamento, así como para su interpretación y cumplimiento, se estará a lo que establezca el Código Civil, el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, la Escritura Constitutiva y las demás disposiciones legales aplicables. -----

ARTÍCULO 129.- TRIBUNALES COMPETENTES. Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva y, en su caso, la escritura mediante la cual los Condóminos hubieren adquirido el área privativa de que se trate, y demás disposiciones legales aplicables, se substanciarán de conformidad con el presente Reglamento y conforme a las leyes y tribunales aplicables, y competentes en el Estado de Aguascalientes, en la vía conciliatoria. -----



ARTÍCULO 130.- DIVISIBILIDAD. Si cualquiera de las condiciones, restricciones o cualquier otra disposición del presente Reglamento resultaren ilegales, nulos o anulables, por resolución de autoridad competente, el resto de las disposiciones de este Reglamento quedarán vigentes surtiendo sus efectos plenamente. -----

----- **TRANSITORIOS.** -----

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor a partir de que el mismo sea autorizado y sellado por la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano del Municipio de Jesús María. --

SEGUNDO. Este Reglamento de Administración se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad del Estado para sus efectos legales. -----

TERCERO. Se designan como Administrador del Condominio denominado "**PUNTO ST ANGELO**" a la persona moral denominada **ADMINISTRADORA PUNTO ST. ANGELO, ASOCIACIÓN CIVIL**, la cual contará con las facultades establecidas en el artículo 71. -----

CUARTO. El monto por metro cuadrado que establece el Promotor como Primer Administrador en relación a la Unidad Privativa será por el importe de **\$73.50 (SETENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) MAS IVA** por lo que los condóminos y/o adquirentes de una unidad privativa deberán pagar de forma mensual el monto de la cuota ordinaria que resulte en relación a lo dispuesto en el artículo 54 y en los términos establecidos en el artículo 57 del presente Reglamento, lo cual realizarán a partir de que ésta quede establecida en Asamblea General de Condóminos. -----

QUINTO. Que al momento en el que el Promotor haya convocado y celebrado la Asamblea General Extraordinaria en la que entregue la administración, la operación de los servicios básicos, los bienes de uso común, infraestructura y equipamiento a la Administración del Condominio, se establecerá la cuota ordinaria única a cargo de todos los condóminos, la cual no podrá ser inferior al monto establecido como cuota garantizada establecida por el Promotor



y deberá actualizarse de forma anual conforme el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) más 2 puntos porcentuales. -----

SEXTO. Dicho pago cubre por ahora el pago de los siguientes servicios: vigilancia, alumbrado público, recolección de residuos sólidos urbanos, mantenimientos de áreas ajardinadas y bienes de uso común, control y acceso al Condominio servicio de agua potable en relación a los bienes de uso común, sueldos y salarios de operación del personal administrativo y operativo, estos montos o conceptos podrán variar según los gastos y necesidades que el Administrador del Condominio determine, o en su caso, por la propia asamblea de condóminos. -----

SÉPTIMO. Se establece como fondo de reserva el importe de 3 (tres) meses de cuota ordinaria para hacer frente a cualquier contingencia, el cual en caso de uso deberá reponerse por los condóminos. -----

OCTAVO. Se establece el beneficio en favor de los condóminos el descuento del **25.00%** (veinticinco por ciento) en relación al pago oportuno de la cuota ordinaria, establecida en el **TRANSITORIO CUARTO** o bien en relación a la que se encuentre determinada en el momento, que efectúen dentro de los primeros 10 (diez) días naturales del mes, de igual forma podrá establecerse un descuento semestral o anual el cual ya será determinado de forma posterior. -----

NOVENO.- El monto inicial de las sanciones económicas establecidas por el Promotor será el importe de **\$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 M.N.)**, para el caso de sanciones a conductas que no afecten ni comprometan la seguridad del Condominio denominado **PUNTO ST ANGELO**; el importe de **\$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, para el caso de sanciones a conductas que no afecten la tranquilidad de los condóminos, el estado físico del inmueble, que obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones o que afecten directamente el funcionamiento del Condominio denominado **PUNTO ST ANGELO** y; el importe de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, para el caso de sanciones a conductas que provoquen daño patrimonial, pongan en riesgo la seguridad del inmueble o de las personas.



