

ÍNDICE DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN CONDOMINIO MAGNO PARAGÓN.

Descripción, ubicación y especificaciones generales.

Capítulo I.	Fundamento Legal
Capítulo II.	Disposiciones Generales
Capítulo III.	De los bienes de propiedad privada
Capítulo IV.	De los bienes comunes
Capítulo V.	De los derechos y obligaciones de los condóminos
Capítulo VI.	De las Cargas Comunes
Capítulo VII.	De la Administración
Capítulo VIII.	De las Asambleas
Capítulo IX.	Del Comité de Vigilancia
Capítulo X.	Del Comité de Construcción
Capítulo XI.	De las construcciones, ampliaciones y remodelaciones
Capítulo XII.	Del uso y aprovechamiento de los estacionamientos, de las bodegas, de las terrazas, de los pasillos y de los anuncios en planta baja considerados en el Condominio como áreas comunes de uso asignado
Capítulo XIII.	De las áreas comunes de uso restringido del Condominio
Capítulo XIV.	Del uso y aprovechamiento de las instalaciones recreativas
Capítulo XV.	Del régimen disciplinario de los Condóminos
Capítulo XVI.	Derechos especiales del desarrollador
Capítulo XVII.	De las controversias entre los Condóminos
Capítulo XVIII.	Modificaciones
Capítulo XIX.	Manejo y control de basura dentro del Condominio
Capítulo XX.	Jurisdicción

TRANSITORIOS

EL PRESENTE REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN, REGULA LA PROPIEDAD EN
CONDOMINIO DE LOS CONDOMINIOS

“CONDOMINIO MAGNO PARAGÓN”

(Conjunto condominal o Condominio Magno)

Y de sus Condominios.

“CONDOMINIO PARAGÓN LOCALES COMERCIALES”

“CONDOMINIO PARAGÓN OFICINAS”

“CONDOMINIO PARAGÓN SUITES”

Y de la Asociación Civil llamada

“ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO PARAGÓN A.C.”

Quien dentro de lo que establece en el presente Reglamento, administrará el Condominio Magno y los tres
Condominios, así como todas las áreas comunes de los mismos.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CONDOMINIO MAGNO PARAGÓN (Conjunto Condominal o Condominio Magno) y de sus tres Condominios:

1. “CONDOMINIO PARAGÓN LOCALES COMERCIALES”
2. “CONDOMINIO PARAGÓN OFICINAS”
3. “CONDOMINIO PARAGÓN SUITES”

DESCRIPCIÓN, UBICACIÓN Y ESPECIFICACIONES GENERALES

- I. El desarrollo denominado “Paragón”, se desarrolla en un terreno con un área de superficie de 4,215.41 metros cuadrados, ubicado en el número 97 de la Avenida Juan Salvador Agraz, Colonia Desarrollo Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, en México, Ciudad de México, C.P 05348. Es un edificio compuesto por tres Condominios (Condominios dentro del Condominio Mixto) con sus unidades de Propiedad Exclusiva y con los servicios para dichas unidades, áreas comunes y que quedan integrados en un mismo régimen de propiedad en condominio, compuesto por los 3 Condominios y dentro de estos las Suites o Unidades de Propiedad Exclusiva, las oficinas o Unidades de Propiedad Exclusiva y los locales comerciales o Unidades de Propiedad Exclusiva con todos los servicios enlistados en el presente Reglamento.
- II. El concepto arquitectónico determinó que se unieran en un Condominio Magno, (Condominio Mixto), tres Condominios ya que por razón de diferente uso y por el número de Unidades de Propiedad Exclusiva que lo conforman, la ley establece que se deben de establecer mediante esa estructura, dividiendo los espacios físicos que delimitan los Condominios, pero que se unieron en uno mixto en el que sus áreas comunes las compartan y que quedarán integrados en un todo orgánico, estético y arquitectónico, en razón de lo cual, todos ellos, se constituyen como Condominio Mixto.
- III. Dentro del presente Reglamento se establece la obligación de todos y cada uno de los condóminos para que se asocien en una Asociación Civil, en la forma y términos que se especifican en la Escritura Constitutiva de la Asociación Civil y en las escrituras constitutivas del Condominio Magno (Condominio Mixto) para que en esa forma la operación y el mantenimiento sea común a todos los tres Sub- Condominios y al Condominio Magno.
- IV. Constituyen propiedad privada o particular del Condominio Magno:

Las partes del Condominio Paragón que no son bienes de propiedad común y se delimitan en tres diferentes áreas en las cuales se constituyen los Sub-condominios, como sigue:

1. “CONDOMINIO PARAGÓN LOCALES COMERCIALES” Niveles PB, Mezanine 1, 1er. Piso y Mezanine 2 y lo componen 14 locales comerciales, cuya propiedad singular y exclusiva se transmitirá por cualquier título legítimo a los Condóminos.
2. “CONDOMINIO PARAGÓN OFICINAS” Niveles 2 al 12 y 27 y estacionamientos 751 al 762 y lo componen 26 Unidades de Propiedad Exclusiva, cuya propiedad singular y exclusiva se transmitirá por cualquier título legítimo a los Condóminos.
3. “CONDOMINIO PARAGÓN SUITES” Niveles 13 al 26 del edificio y lo componen 126 suites o departamentos unifamiliares, cuya propiedad singular y exclusiva se transmitirá por cualquier título

4.

legítimo a los Condóminos y tienen el derecho de uso asignado de los cajones de estacionamiento que se ubican en los sótanos del propio edificio derecho de uso asignado que se regula en el reglamento de estacionamiento.

En virtud de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la **Ciudad de México**, no permite condominios de más de 120 unidades de propiedades exclusivas, para éste último Condominio se constituyen 2 **sub-sub-condominios** como sigue:

- a) Sub-sub-condominio Paragón Suites 1: del piso 13 al piso 19 y albergará a 63 suites en condominio o suites unifamiliares, cuya propiedad singular y exclusiva se transmitirá por cualquier título legítimo a los Condóminos.
- b) Subcondominio Paragón Suites 1 del piso 13 al piso 19 y albergara a 63 Suites en condominio o Suites unifamiliares, cuya propiedad singular y exclusiva se transmitirá por cualquier título legitimo a los Condóminos.

V.-De acuerdo con la escritura pública 62906 ante la fe del Lic. Moisés Farca Chabarati, notario público 91 del Distrito Federal, se adquirió el terreno en el que se construyó el Condominio Magno Paragón, con una superficie de 4,215.41 metros cuadrados, cuyas medidas y colindaciones se encuentran relacionadas en dicha escritura y se tiene aquí por reproducidas como si se insertaron a la letra.

VI.-El Condominio Magno Paragón tiene áreas comunes relacionadas y descritas en la Escritura Constitutiva para uso y disfrute de todos los Condominios y áreas comunes de uso asignado a unos determinados condóminos especiales, ambas, también descritos y relacionados en la Escritura Constitutiva.

VII.-Al operar la transmisión de Propiedad se entregara a los adquirentes un ejemplar de la escritura Constitutiva y un ejemplar de este reglamento, mismos que se manifestaran conocer, obligándose a su cumplimiento. Si por cualquier causa el adquirente transmitiera el uso usufructo de la o las unidades en condominio, su contraparte queda obligada a suscribir este Reglamento obligándose a su cumplimiento.

IX.-Para una mejor apreciación de la estructura del conjunto Condominal Condominio Magno Paragón y de sus Condominio se anexa el siguiente cuadro de organización.

CAPITULO I

FUNDAMENTO LEGAL

ARTÍCULO 1.-El presente Reglamento se elabora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos 2, 7, 9, 12, 13, 20, 21 y 25 y demás relativos de la ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado el 1 de enero de 1999 y con las reformas y adiciones del 11 de febrero de 2000, del 16 de enero de 2003 y del 8 de noviembre del 2007.

Los derechos y obligaciones de los Condóminos se regirán por las disposiciones de la LEY DE Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, las del Código Civil para el Distrito Federal, la Escritura Constitutiva del condominio Magno Paragón y en su caso, las escrituras públicas mediante las cuales se constituyan Condominios, según corresponda, el contrato de transmisión de dominio de cada una de las Unidades de Propiedad Exclusiva que lo componen y por el presente reglamento.

ARTÍCULO 2.- En bien de la brevedad, en este reglamento se Denominaran:

- a) Al Artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y a la “Ley de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”, simplemente la Ley o la Ley de Condominios.
- b) A la escritura pública otorgada ante la fe de notario público, por la que se constituye el régimen de propiedad en condominio del inmueble denominado Condominio Magno Paragón y sus Condominios, la estructura Constitutiva o las “Escrituras Constitutivas”.
- c) Al presente reglamento del Condominio Magno Paragón y sus Condominios, el reglamento.

CAPITULO II

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 3.-Ambito de aplicación del Reglamento

El presente reglamento es de Aplicación general para el Condominios quedando en consecuencia obligados a su cabal cumplimiento los Condóminos, Usuarios u Ocupantes, visitantes, personal de la administración, personal de seguridad, quienes además serán responsables de los daños y perjuicios que pudieren causar en los bienes y áreas comunes o al condominio general.

Cada condominio, Usuario u ocupante será responsable solidaria y mancomunadamente de los daños y perjuicios causados al condominio, a los demás condominios o a los bienes y áreas comunes, por sus parientes, invitados, Usuarios u Ocupantes, Clientes, arrendatarios, subarrendatarios y comodatarios, o cualesquiera otras personas, que le estén vinculadas y que causen daño o incurran en responsabilidad, así como por el personal de servicio y el personal de seguridad que labore para ellos.

Así mismo, cada Condómino, Usuario u Ocupante responderá solidaria y mancomunadamente de cualquier sanción que de conformidad con este ordenamiento pudiera imponerse por el incumplimiento y/o violación al presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicadas, a cargo de sus parientes invitados, Usuarios u Ocupantes, clientes, arrendatarios, subarrendatarios y comodatarios, o cualquiera otras personas que les estén vinculadas, así como el personal de servicio y el personal de seguridad que labore para ellos.

De acuerdo con lo anterior, las personas enunciadas en el primer párrafo de este numeral, por el solo hecho de poseer la calidad que de conformidad al Artículo 10 siguiente se les ha otorgado y reconocido, estarán sujetas a las disposiciones emanadas de este Reglamento, de las Escrituras Constitutivas, el reglamento de Construcción dice, de la ley así como legalmente tomadas por asambleas General de Condóminos del Condominio Magno, el Comité de Vigilancia del condominio Mago, el Comité de Construcción, la Asamblea General de Condominio que les corresponda, el comité de Vigilancia del condominio que les corresponda, Asociación Civil y el Administrador.

ARTICULO 4.- El Condominio Magno (Conjunto Condominal) obliga a todos los condóminos de cualesquiera de las modalidades o Condominios 1.-"Condominio Paragón Locales Comerciales", 2.- "Condominio Paragón Oficinas" 2.-"Condominio Paragón Suites"(y dentro de este último a los dos condominios que se constituyen con 63 Unidades de Propiedad Exclusiva cada uno, Paragón Suites 1 y Paragón Suites 2) en la proporción que estos condominios representan en el Condominio Magno, por lo que se refiere a su contribución, al mantenimiento y gastos de conservación y reposición de los elementos comunes del Condominio Magno.

No obstante lo anterior, cada uno de los condóminos propietarios de algún local, suite o departamento habitacional u oficinas, de los respectivos Condominios, responderán por el mantenimiento, gastos conservación, y reposición de los elementos Comunes del Condominio Magno Paragón.

De tal suerte que queda claramente estipulado que los condóminos del Condominio, solo responderán específicamente de los gastos de mantenimiento del Condominio a que pertenecen y no gastos específicos del resto de los Condominios salvo a su Contribución proporcional en los gastos de conservación de mantenimiento, reposición de bienes y equipo de los elementos comunes del Condominio Magno Paragón.

El contenido de este artículo debe impregnarse de la siguiente manera:

1. Todos los condóminos responderán de los gastos comunes del Condominio Magno Paragón , por ser de uso común en general.

2. Respecto de los gastos de mantenimiento y operación de los condominios, solo responderán los condóminos de su respectivo tipo de Subcondominio, y no adquieren obligación alguna respecto de los gastos de mantenimiento y operación de otros tipos de condominios.

Lo anterior no impide que una sola persona física o moral pueda llegar a tener derechos condominales respecto de las tres áreas especificadas o Condominios, debiendo responder de las obligaciones que se imponen según el respectivo Régimen del Condominio o los que pertenezcan.

ARTÍCULO 6.- Solamente por acuerdo del noventa por ciento del total de indiviso del Condominio Magno se podrá modificar lo dispuesto en la Escritura Constitutiva en materia de destino general del condominio o particular de cada suite o departamento, local o comercial, oficinas o Unidad de Propiedad Exclusiva así como los valores nominales relativos a estas y la determinación de los bienes de propiedad común y restricción y asignación de las áreas comunes a las diferentes unidades de propiedad Exclusiva o a un grupo de Unidades de Propiedad Exclusiva. El presente Reglamento solo se podrá modificar por acuerdo tomando por setenta y cinco del total del indiviso.

ARTÍCULO 7.- El régimen de Propiedad de Condominio del Condominio Magno Paragón y de sus tres Condominios, materia del presente Reglamento, solo se podrá extinguir en los siguientes casos:

- a) Por acuerdo tomando por el cien por ciento del total del indiviso
- b) Porque la totalidad de las Unidades de la Propiedad Exclusiva que lo constituyen, pasen a ser propiedad de un mismo propietario, que declare formalmente su voluntad de poner fin al Régimen de Propiedad en Condominio.

En estos casos deberá efectuarse la correspondiente cancelación de la inscripción del condominio en el Régimen Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 8.- La ubicación del predio del Condominio Magno Paragón, sus superficie, linderos, la descripción general de las áreas y bienes que integran el Condominio, la descripción de cada Unidad de Propiedad Exclusiva y el porcentaje de la propiedad que corresponde a cada Condómino, se determina en la Escritura Constitutiva.

ARTÍCULO 9.- Los bienes que integran el Condominio Magno Paragón se divide en:

- a) Unidades de Propiedad Exclusiva (3 Condominios)
- b) Comunes del Condominio Magno
- c) Comunes del Uso Asignado
- d) Comunes de Uso Restringido

Los bienes que integran el “Condominio Paragón locales Comerciales” se dividen en

- a) Áreas o Unidades de Propiedad Exclusiva (14 locales comerciales).
- b) Comunes del Condominio Paragón Locales Comerciales.

Los bienes que integran el “Condominio Paragón Oficinas” se divide en:

- a) Áreas o Unidades de Propiedad Exclusiva (26 Unidades)
- b) Comunes del condominio Paragón Oficinas.

Los bienes que integran el “Condominio Paragón Suites” se divide en

- a) “Subcondominio Paragón Suites 1”
- b) “Subcondominio Paragón Suites 2”
1. Los bienes que integran el “Subcondominio Paragón Suites 1” se divide en:

- a) Áreas o unidades de propiedad exclusiva (63 Suites en régimen en condominio)
 - b) Comunes del Subcondominio.
2. Los bienes que integran el “Subcondominio Paragon Suites 2” se divide en:
- a) Áreas o Unidades de Propiedad Exclusiva (63 Suites en régimen en Condominio)
 - b) Comunes del Subcondominio Paragón Suites 2

ARTICULO 10.- Para la mejor interpretación de los conceptos empleados en el presente documento, quedan definidos de la forma siguiente.

- a) **ADMINISTRADOS O DIRECTOR ADMINISTRATIVO** Es cualquier persona física o moral designada en los términos del reglamento del condominio, encargada de la administración del condominio a talvez de la Asociación Civil que maneje el condominio y cuando se haga referencia a la palabra Administrador del condominio, agentes, asociados y empleados.
- b) **AREENDADOR.** EL Condominio propietario de una o varias Unidades de Propiedad Exclusiva, que los haya dado en arrendamiento.
- c) **ARRENDATARIO.-**Persona física o moral que posea cualquier Unidad de Propiedad Exclusiva, por virtud de un contrato de arrendamiento.
- d) **ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO MAGNO (CONJUNTO CONDOMINAL).-**
Es el órgano supremo del Condominio Magno Paragón, que se integra exclusivamente por los representantes de todos los tres Condominios, cuyas determinaciones deben estar siempre de acuerdo, con la Escritura Constitutiva, con el presente Reglamento y con la Ley y sus decisiones legalmente adoptados, obligan a todos los condominios de los Condominios, aun a los ausentes o disidentes.
- e) **ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO.-** Es el órgano supremo del Condominio de que se trate, que se integra por todos los Propietarios de Unidades de Propiedad Exclusiva del mismo, cuyas determinaciones deben estar siempre de acuerdo, con la Estructura Constitutiva, con el presente Reglamento y con la ley y sus decisiones legalmente adoptadas, obligan a todos los condominios del Condominio de que se trate, aun a los ausentes o disidentes.
- f) **ASAMBLEA DE GRUPO.-**Es aquella que abarca a cierto número de Condominios, cuyas determinaciones y acuerdos deberán estar sujetos a la Asamblea General de Condominios, cuyos determinantes legalmente adoptas obligan a un grupo determinado de Condominios, de acuerdo a lo que señala la ley.
- g) **AREAS.-** Son los espacios físicos en los que están integrado el Condominio.
- h) **ASOCIACION CIVIL.-** Es la Asociación Civil que se constituyó para la administración del condominio, supeditada a las Asambleas Generales de Condominios del Condominio Magno Paragón y de los diversos Condominios, estando obligados todos los condóminos a permanecer integrados a esta Asociación, para lo cual en la primera Asamblea General del Condominio que se lleve a cabo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, se adhiera cumpliendo con las disposiciones de este Reglamento y los beneficios de tener una representación para la defensa de los intereses comunes de los asociados frente a terceros.
- i) **AREA PRIVATIVA, UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O UNIDAD PRIVATIVA.-** Son las diferentes suites o departamentos, oficinas, locales comerciales o áreas, construidos en el Condominio susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía Pública sobre el Cual el condómino tiene un derecho de propiedad y uso exclusivos. El Condominio tendrá sobre el aprovechamiento y libre disposición y su propiedad singular y su propiedad singular y exclusiva se transmitirá por cualquiera título legítimo. Se considera como una eternidad jurídica e invisible.
- j) **AREAS O BIENES COMUNES DEL CONDOMINIO DEL CONDOMINIO MAGNO (CONJUNTO CONDOMINAL).-** Son áreas cuyo uso, operación, mantenimiento, obligaciones y beneficios son de carácter colectivo y pertenecer en copropiedad a los condóminos formado parte integral de la Unidad de Propiedad Exclusiva. Su beneficio es para la totalidad de los condóminos y visitantes

del condominio y su mantenimiento y operación es a cargo de los tres Condominios que lo conforman.

- k) **ÁREAS O BIENES COMUNES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEL CONDOMINIO.-** Son áreas o bienes comunes de propiedad exclusiva del Condominio de que se trate, cuyo uso, conservación y mantenimiento es a cargo de todos los condóminos que conforman el Condominio de que se trate. Su beneficio es para la totalidad de los condóminos y visitantes que conforman el Condominio de que se trate y su mantenimiento y operaciones es a cargo de todos los Condominios que lo conforman.
- l) **AREAS COMUNES DE USO ASIGNADO O DE USO EXCLUSIVO.-** Son aquellos bienes que siendo comunes, se señalan en la Escritura Constitutiva del Condominio o en el presente Reglamento, como de un uso Exclusivo a una Unidad o grupo de Unidades de Propiedad Exclusiva. Su beneficio, operación y mantenimiento estarán a cargo de ese solo condominio, o del grupo de Condominios.
- m) **AREAS COMUNES DE USO RESTRINGIDO.-** Son áreas de propiedad común, cuyo beneficio, operación y mantenimiento están a cargo de todos los condóminos del Conjunto Condominal o Condominio Magno pero se restringe su uso por peligrosidad o resguardo de equipos de condominio permitiendo su uso exclusivamente a personal destinado por la Administración para su reparación o mantenimiento.
- n) **AZOTEAS.-** Son áreas comunes generales del Condominio Magno ubicados en el piso 13 y 28 del edificio.
- o) **BIENES.-** Son los activos, el equipamiento y el mobiliario con el que cuenta el condominio para su operación y funcionamiento y que serán encargadas a la Asociación Civil que Administre en el Condominio Paragón
- p) **BIENES DE USO COMUN DEL CONDOMINIO.-** Aquellos que prestan un servicio o que satisfacen una necesidad de los condominios, que siempre será de carácter colectivo.
- q) **CARGAS COMUNES DEL CONDOMINIO MAGNO PARAGON (CONJUNTO CONDOMINIAL).-** Son los gastos generados por el Condominio Magno, y que serán pagados por la Asociación Civil o por el Administrador que administre el Condominio Magno, mediante la aplicación de las cuotas depositadas en el fondo de gastos y fondo de reserva, de conformidad con el reglamento del condominio, que deberán ser pagadas por todos y cada uno de los condominios que integren el Condominio de que se trate.
- r) **CARGAS COMUNES DEL CONDOMINIO.-** Son los gastos generados por el condominio de que se trate, y que serán pagados por la asociación Civil o por el Administrador que administre, mediante la aplicación de la cuotas de depositadas en el fondo de gastos y fondo de reserva, de conformidad con el Reglamento del Condominio, que deberán de ser pagadas por todos y cada uno de los condóminos que integren el Condominio de que se trate.
- s) **CODIGO CIVIL.-** El código Civil vigente para el Distrito Federal
- t) **COEFICIENTE DE PRORRATEO PARA GASTOS DEL CONDOMINIO MAGNO O COJUNTO CONDOMINIAL.-** Es el coeficiente asignado a cada uno de los tres Condominios para representar su participación en las cargas comunes del Condominio Paragón, con base al cual corresponde liquidar a los Condominios, su contribución al fondo para gastos de mantenimiento y Administración del fondo de reserva y en general para el pago de los gastos comunes del Condominio Magno, a través de la Asociación Civil o el Administrador, encontrándose relacionados en el documento que bajo título de “Tabla de Coeficientes para el Prorrateo para gastos” se anexa a las escrituras consecutivas.
- u) **COEFICIENTES DE PRORRATEO PARA GASTOS DEL CONDOMINIODE LOS CONDOMINIOS.-** Son aquellos coeficientes asignados a cada Unidad de Propiedad Exclusiva de los Condominios, según el caso para representar su participación en los gastos aprobados por la Asamblea del Condominio que corresponda, a las que se refiere este reglamento, para gastos de mantenimiento y administración y Fondo de Reserva, del Condominio de que se trate, encontrándose relacionados en el documento que bajo el título de “tabla de Coeficientes para Gastos”, para el Condominio de que se anexa a las escrituras constitutivas. En el caso de

Condominio Paragón Suites habrá una tabla que señale los coeficientes de cada Subcondominio, los del propio condominio y los de Condominio Magno.

- v) **COMITÉ DE VIGILANCIA DEL CODOMINIO MAGNO (CONJUNTO CONDOMINAL).**- Es el órgano designado por la Asamblea General de Condóminos del Condominio Magno Paragón, para vigilar las actividades del Administrador y demás órganos de condominio, en términos de la Ley y del Reglamento.
- w) **COMITÉ DE VIGILANCIA DE LOS CONDOMINIOS.**- Es el órgano designado por la Asamblea General del Condominio que corresponda para vigilar las actividades del Administrador y demás órganos de condominio, en términos de la Ley del Reglamento.
- x) **COMITÉ DE CONSTRUCCION.**- Es el órgano designado en los términos de este reglamento por el Desarrollador, que regula el diseño, remodelación, reconstrucción o decoración de locales y en general, reconstrucción y cambios en las Unidades de Propiedad Exclusiva y las áreas comunes del Condominio Magno Paragón y de todos y cada uno de los Condominios en los términos del presente Reglamento.
- y) **CONJUNTO CONDOMINAL O CONDOMINIO MAGNO PARAGON.**- Es el régimen en Condominio constituido sobre el terreno número 97 de la Avenida Juan Salvador Agraz, colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, en México Distrito Federal, CP 05300, la propiedad sus adiciones, mejoras, en términos de la Escritura Constitutiva que contiene la declaración unilateral de voluntad por la que se Constituye. Agrupa a las Unidades de Propiedad Exclusiva (Tres Condominios) susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener unas salidas propias a un elemento común, sujetas a un mismo régimen jurídico de propiedad, regulado por el artículo 951 de Código Civil para el Distrito Federal, sus acciones y reformas.
- z) **CONDOMINO O PROPIETARIO.**- La persona física o moral, que tenga la propiedad o la titularidad de los derechos fideicomiso sobre una o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto en régimen de propiedad en Condominio, incluso cuando haya adquirido dichos derechos o beneficios, mediante contrato preparatorio o privado, y para los efectos de esta Ley, propietario o fideicomisario de una Unidad de Propiedad Exclusiva.
- aa) **CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO MAGNO (CONJUNTO CONDOMINAL).**-Son las contribuciones obligatorias que deben pagar los tres Condominios para cubrir los gastos que se generen en Condominio Magno Paragón, de acuerdo a lo que se establece en el Reglamento de Condominio y Administración.
- bb) **CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO.**- Son las contribuciones obligatorias que deban pagar los Condominios para cubrir los gastos que se generen en el Condominio de que se trate, de acuerdo a lo que se establece en el Reglamento de Condominio y Administración. Dentro de estas cuotas deberá el Administrador, considerar la cuota de mantenimiento que cada Condominio deberá aportar al Condominio Magno. En el caso del Condominio Paragón Suites habrá una tabla que se señale las cuotas de cada Subcondominio, los del propio Condominio y los del Condominio Magno.
- cc) **CUOTAS EXTRAORDINARIAS DEL CONDOMINIO MAGNO (CONJUNTO CONDOMINAL).**- Son las contribuciones extraordinarias obligatorias que deberán pagar los tres Condominios de acuerdo al coeficiente para prorrateo de gastos, decretadas por la Asamblea General de Condominio Magno, de acuerdo a la Ley y al Reglamento.
- dd) **CUOTAS EXTRAORDINARIAS DEL CONDOMINIO.**- Son las contribuciones extraordinarias obligatorias que deberán pagar todos los condóminos del Condominio de que se trate, de acuerdo al coeficiente para prorrateo de los gastos, decretados por la Asamblea General de Condóminos de que trate, de acuerdo a ley y al Reglamento.
- ee) **DESARROLLADOR O CONSTITUYENTE DEL CONDOMINIO.**- Es inmobiliaria Radiatas S.A de C.V., sus causahabientes, cesionarios y/o sustitutos.
- ff) **DIRECTOR DE ADMINISTRATIVO.**- Sera la persona fiscal o moral, que en el caso de que se constituya la Asociación Civil, se encargue de los asuntos de la propia Asociación Civil y de velar por el cumplimiento de los fines de la misma. Llevará a cabo todas las operaciones de la Asociación Civil de acuerdo con la naturaleza y objeto de la misma, de acuerdo a los poderes otorgados.

- gg) EDIFICIO.- Véase “CONDOMINIO MAGNO PARAGON”
- hh) ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL “CONDOMINIO MAGNO PARAGON” Y DE SUS CONDOMINIOS.- Es la escritura pública otorgada Notario Público, en la cual constan la constitución del Condominio Magno y de los tres Condominios.
- ii) ESTACIONAMIENTO Y BODEGAS ASIGNADOS: Significara los lugares para cajones de estacionamiento y bodegas en los sótanos del edificio cuyos derechos de uso serán asignados por el Desarrollador a las diferentes Unidades de Propiedad Exclusiva.
- jj) FACHADAS DEL CONDOMINIO.- Los parámetros o paredes, recubrimientos o prefabricados, ventanas y balcones de los diversos cuerpos del condominio, apreciables desde el exterior o desde espacios interiores del edificio. Dentro del concepto de Fachada quedan comprendidos sus elementos ornamentales y accesorios visibles.
- kk) GARANTIA DE PAGO DE CUOTAS. Es la obligación a cargo de los condominios de garantizar el pago de sus cuotas ordinarias y extraordinarias mediante fianza o cualquier otro medio legal, de acuerdo a lo que establece la Ley.
- ll) INDIVISO.- Es el derecho de copropiedad de cada condominio sobre los elementos comunes del inmueble, es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la Unidad de Propiedad Exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad y que es proporcional al valor de la propiedad singular, de acuerdo a l valor nominal, fijado en la Escritura Constitutiva.
- mm) INQUILINO.- Véase arrendatario.
- nn) LEY.- Son las disposiciones legales contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal y en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, sus adiciones y reformas.
- oo) MANUAL DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCION Y BASES DESCRIPTIVAS DE LAS INSTALACIONES. Son las normas de construcción, adaptación de Unidades de Propiedad Exclusiva o suites o departamentos, locales comerciales y oficinas, mantenimiento y reparaciones establecidas por el Comité de Construcción para conservar la integridad arquitectónica y estructural de Condominio.
- pp) MURO PERIMETRAL DEL CONDOMINIO: Es el muro o barda que como parte de los bienes y áreas comunes del Condominio, sirve de fachada exterior del condominio, y marca el perímetro y colindancia del inmueble con los predios y vialidades vecinas siendo una sola unidad topográfica.
- qq) NEGOCIO.- El establecimiento mercantil de un condómino u Ocupante, que opere en un local o espacio comercial.
- rr) PILONSIGNS, TOTEMS O ANUNCIOS ESPECTACULARES.- Son las áreas comunes de uso asignado cuyos derechos los otorgara el Desarrollador a algún condómino o los reservará para sí mismo.
- ss) PREDIO.- Es la superficie general sobre la cual se desplanta el “Condominio Magno Paragón”, y está determinada por los linderos correspondientes, señalados en la Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en condominio.
- tt) PROVEEDORES.- Las personas o empresas que provean el Condominio o a alguno de los condóminos de mercancías, servicios y cualquier otro
- uu) REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.- Es el presente documento donde se establecen las disposiciones bajo las cuales se regirá el Régimen de Propiedad en Condominio Magno Paragón” y sus tres Condominios, de acuerdo a lo que establece la Ley.
- vv) REGLAMENTO DE DISEÑO, CONSTRUCCION Y REMODELACION DL CONDMINIO.- Es el reglamento que expedirá el desarrollador, en el cual se contendrán los lineamientos específicos que aunados a las disposiciones establecidas en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y en el Reglamento, servirá y obligará para los diseños arquitectónicos y construcción y de procedimientos de revisión obligatorios para toda construcción o mejora dentro del condominio, sus áreas comunes y de todas la Unidades de Propiedad Exclusiva.
- ww) SERVICIOS.- Son las instalaciones electromecánicas, hidráulicas, sanitarias, de entretenimiento, de servicio y especiales con que cuenta el inmueble.

- xx) SUPERFICIE.-** Es el resultado matemático de la multiplicación en planta del espacio físico de acuerdo a sus dimensiones de ancho y largo. En todos los casos de superficies de las Unidades de Propiedad Exclusiva se consideran Ad-corporis y no Ad-mensuran, por lo que cualquier diferencia en la superficie del mismo no dará derecho a las partes de modificar el precio, ni a reclamo o responsabilidad de tipo alguno.
- yy) “CONDOMINIO PARAGON LOCALES COMERCIALES”, “CONDOMINIO PARAGON SUITES” .-** Son los regímenes en Condominio constituidos como Condominios Autónomos e Independientes o Condominios del “Condominio Magno Paragon”, la propiedad, sus adiciones, mejoras, en términos de la Escritura Constitutiva que contiene.
- zz) UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEL CONDOMINIO MAGNO (CONJUNTOS CONDOMINIAL).-** Son aquellas en las cuales se constituyen los tres Condominios Autónomos e Independientes o Condominios.
- aaa) UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEL CONDOMINIO PARAGON LOCALES COMERCIALES.-** Son los bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponde en forma exclusiva a los condominios.

14 locales comerciales o Unidades de Propiedad Exclusiva para operar como establecimientos comerciales.

- bbb) UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEL CONDOMINIO PARAGON OFCINAS.-** Son los bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden en forma exclusiva a los condominios
- 26 Unidades de Propiedad Exclusiva para la ubicación de oficinas y servicios conexos y estacionamiento 751 al 762.
- ccc) UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.-** Son los bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición correspondan en forma exclusiva a los condominios.
- 1) UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEL SUBCONDOMINIO PARAGON SUITES 1.-** Son los bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a forma exclusiva a los condominios 63 Unidades de Propiedad Exclusiva para la ubicación de Departamentos o Suites en Condominio para vivienda unifamiliar.
- 2) UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEL SUBCONDOMINIO PARAGON SUITES 2.-** Son los bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición correspondan y libre disposición correspondan en forma exclusiva a los condóminos. 63 Unidades de Propiedad Exclusiva para la ubicación de Departamentos o Suites en Condominio para vivienda unifamiliar.
- ddd) USUARIO U OCUPANTE.-** Cualquiera persona física o moral que comparta con el condominio sus derechos de usar y disfrutar una Unidad de Propiedad Exclusiva, o a cualquiera persona en que se hayan delegado, por cualquier título legal, ya sea público o privado, los derechos de uso y disfrute de una Unidad de Propiedad Exclusiva. Los Ocupantes pueden ser, de manera enunciativa y limitativa, miembros de la familia del Condominio Invitados, Amigos, Arrendatarios, Comodatarios, Usufructuario, Huéspedes, Empleados Domésticos, Familiares, Proveedores o cualquier otro de estos últimos y, en general cualquier otra persona que esté utilizando o disfrutado de una Unidad de Propiedad Exclusiva, de manera conjunta o separada con el condominio titular de dicha Unidad.
- eee) SANCIONES.-** Son las multas y consecuencias aplicables a causa de a falta de cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Reglamento de Condominio y en Ley de acuerdo a lo que se establece en el propio Reglamento y en la propia Ley.

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA

ARTÍCULO 11.- Constituyen propiedad privada (Unidades de Propiedad Exclusiva) las partes del inmueble que no son bienes de propiedad común y cuya propiedad singular y exclusiva se transmitirá por cualquier título legítimo a los Condominios, siendo Únicamente:

DEL CONDOMINIO MAGNO

Unidad de Propiedad Exclusiva	Indiviso de Propiedad
CONDOMIO PARAGON LOCALES COMERCIALES	24.9440%
CONDOMINIO PARAGON OFICINAS	38.4880%
CONDOMINIO PARAGON SUITES	36.5680%
TOTAL	100.0000%

DEL CONDOMINIO PARAGON SUITES

SUBCONDOMINIO PARAGON SUITES HABITACIONES 1	18.1105%
SUBCONDOMINIO PARAGON SUITES HABITACIONES 2	18.4575%
TOTAL	36.5680%

CONDOMINIO PARAGON LOCALES COMERCIALES

14.Locales Comerciales como sigue:

Local Comercial	Indiviso de Propiedad	
	Del Subcondominio	Del Condominio Magno
1) P.B Local A	4.2857%	1.0690%
2) P.B Local B	7.7940%	1.9441%
3) P.B Local C	6.2092%	1.5488%
4) P.B Local D	4.9346%	1.2308%
5) P.B Local E	7.7341%	1.9291%
6) P.B Local F	3.6068%	0.8996%
7) Mezz-1 Local G	7.4033%	1.8466%
8) Mezz-1 Local H	4.8459%	1.2088%
9) Mezz-1 Local I	4.9701%	1.2398%
10) Mezz-1 Local J	5.7070%	1.4236%
11) Piso 1 Local K	16.9280%	4.2226%
12) Piso 1 Local L	12.6821%	3.1635%
13) Mezz-2 Local M	7.4152%	1.8497%
14) Mezz-3 Local N	5.4840%	1.3680%
SUMAS	100.0000%	24.9440%
Condominio Paragon Oficinas		

26 Unidades de Propiedad Exclusiva, como le sigue:
Unidad de propiedad Exclusiva

Indivisos de Propiedad

			Del Subcondominio	Del Condominio Magno
1.-Estacionamientos 751 al 762				
2.-Piso	2	A	1.90%	0.73%
3.-Piso	2	B	7.98%	3.07%
4.-Piso	3	A	6.07%	2.34%
5.-Piso	3	B	4.16%	1.60%
6.-Piso	4	A	3.48%	1.34%
7.-Piso	4	B	0.91%	0.35%

Indivisos de Propiedad

			Del Subcondominio	Del Condominio Magno
1.-Estacionamientos 751 al 762				
2.-Piso	2	A	1.90%	0.73%
3.-Piso	2	B	7.98%	3.07%
4.-Piso	3	A	6.07%	2.34%
5.-Piso	3	B	4.16%	1.60%
6.-Piso	4	A	3.48%	1.34%
7.-Piso	4	B	0.91%	0.35%
8.-Piso	4	C	0.88%	0.34%
9.-Piso	4	D	1.68%	0.65%
10.-Piso	5	A	4.16%	1.60%
11.-Piso	5	B	3.48%	1.34%
12.-Piso	6	A	4.16%	1.60%
13.-Piso	6	B	3.48%	1.34%
14.-Piso	7	A	4.16%	1.60%
15.-Piso	7	B	3.48%	1.34%
16.-Piso	8	A	4.16%	1.60%
17.-Piso	8	B	3.48%	1.34%
18.-Piso	9	A	4.16%	1.60%
19.-Piso	9	B	3.48%	1.34%
20.-Piso	10	A	4.16%	1.60%
21.-Piso	10	B	3.48%	1.34%
22.-Piso	11	A	4.16%	1.60%
23.-Piso	11	B	3.48%	1.34%
24.-Piso	12	A	4.16%	1.60%
25.-Piso	12	B	7.64%	1.34%
26.-Piso	27	A	7.64%	2.94%
SUMA			100.00%	36.88%

CONDOMINIO PARAGON
SUITES 1

63Suites o Departamentos unifamiliares
como sigue:

Suite o Departamento		Del Subcondominio	Indiviso de la propiedad Del Condominio	Del Condominio Magmo	
1.-	piso	A	2.03%	1.01%	0.37%
2.-	piso	B	1.66%	0.66%	0.24%
3.-	piso	C	1.37%	0.68%	0.25%
4.-	piso	D	1.48%	0.73%	0.27%
5.-	piso	E	1.65%	0.82%	0.30%
6.-	piso	F	1.76%	0.87%	0.32%
7.-	piso	G	1.48%	0.73%	0.27%
8.-	piso	H	1.34%	0.90%	0.24%
9.-	piso	I	1.88%	0.01%	0.33%
10.-	piso	A	2.03%	0.90%	0.37%
11.-	piso	B	1.34%	1.01%	0.24%
12.-	piso	C	1.48%	0.66%	0.25%
13.-	piso	D	1.48%	0.68%	0.27%
14.-	piso	E	1.65%	0.73%	0.30%
15.-	piso	F	1.76%	0.82%	0.32%
16.-	piso	G	1.48%	0.87%	0.27%
17.-	piso	H	1.34%	0.73%	0.24%
18.-	piso	I	1.82%	0.67%	0.33%
19.-	piso	A	2.03%	0.90%	0.37%
20.-	piso	B	1.34%	1.01%	0.24%
21.-	piso	C	1.37%	0.66%	0.25%
22.-	piso	D	1.48%	0.68%	0.27%
23.-	piso	E	1.65%	0.73%	0.30%
24.-	piso	F	1.76%	0.87%	0.32%
25.-	piso	G	1.48%	0.73%	0.27%
26.-	piso	H	1.34%	0.67%	0.24%
27.-	piso	I	1.82%	0.09%	0.33%
28.-	piso	A	2.03%	1.01%	0.37%
29.-	piso	B	1.34%	0.66%	0.24%
30.-	piso	C	1.37%	0.68%	0.25%
31.-	piso	D	1.48%	0.73%	0.27%
32.-	piso	E	1.65%	0.82%	0.30%
33.-	piso	F	1.76%	0.87%	0.32%
34.-	piso	G	1.48%	0.73%	0.27%
35.-	piso	H	1.34%	0.67%	0.24%
36.-	piso	I	1.82%	0.90%	0.33%
37.-	piso	A	2.03%	1.01%	0.37%
38.-	piso	B	1.34%	0.66%	0.24%
39.-	piso	C	1.37%	0.68%	0.25%
40.-	piso	D	1.48%	0.73%	0.27%
41.-	piso	E	1.65%	0.82%	0.30%
42.-	piso	F	1.76%	0.87%	0.32%

43.-	piso	G	1.48%	0.73%	0.27%
44.-	piso	H	1.34%	0.67%	0.24%
45.-	piso	I	1.82%	0.90%	0.33%
46.-	piso	A	2.03%	1.01%	0.37%
47.-	piso	B	1.34%	0.66%	0.24%
48.-	piso	C	1.37%	0.68%	0.25%
49.-	piso	D	1.48%	0.73%	0.27%
50.-	piso	E	1.65%	0.82%	0.30%
51.-	piso	F	1.76%	0.87%	0.32%
52.-	piso	G	1.48%	0.73%	0.27%
53.-	piso	H	1.34%	0.67%	0.24%
54.-	piso	I	1.82%	0.90%	0.33%
55.-	piso	A	2.03%	1.01%	0.37%
56.-	piso	B	1.34%	0.66%	0.24%
57.-	piso	C	1.37%	0.68%	0.25%
58.-	piso	D	1.48%	0.73%	0.27%
59.-	piso	E	1.65%	0.82%	0.30%
60.-	piso	F	1.76%	0.87%	0.32%
61.-	piso	G	1.48%	0.73%	0.27%
62.-	piso	H	1.34%	0.67%	0.24%
63.-	piso	I	1.82%	0.90%	0.33%
SUMAS			100.00%	49.52%	18.11%

CONDOMINIO PARAGON SUITES 2
63 SUITES O DEPARTAMENTOS UNIFAMILIARES COMO SIGUE

SITES O DEPARTAMENTOS

DEL
SUBCONDOMINIO

INDIVISO DE PROPIEDAD

DEL CONDOMINIO

DEL CONDOMINIO
MAGNO

1.-	PISO	20	A	1.9928%	1.0061%	0.3679%
2.-	PISO	20	B	1.3138%	0.6631%	0.2424%
3.-	PISO	20	C	1.3489%	0.6808%	0.2489%
4.-	PISO	20	D	1.4510%	0.7324%	0.2678%
5.-	PISO	20	E	1.6233%	0.8193%	0.2996%
6.-	PISO	20	F	1.7272%	0.8718%	0.3187%
7.-	PISO	20	G	1.4550%	0.7343%	0.2685%
8.-	PISO	20	H	1.3180%	0.6652%	0.2432%
9.-	PISO	20	I	1.7869%	0.9019%	0.3298%
10.-	PISO	21	A	1.9928%	1.0061%	0.3678%
11.-	PISO	21	B	1.3138%	0.6631%	0.2424%
12.-	PISO	21	C	1.3489%	0.6808%	0.2489%
13.-	PISO	21	D	1.4510%	0.7324%	0.2678%
14.-	PISO	21	E	1.6233%	0.8193%	0.2996%
15.-	PISO	21	F	1.7272%	0.8718%	0.3187%
16.-	PISO	21	G	1.4549%	0.7343%	0.2685%
17.-	PISO	21	H	1.3180%	0.6652%	0.2432%

18.-	PISO	21	1.78%	0.90%	0.33%
19.-	PISO	22	1.99%	1.01%	0.37%
20.-	PISO	22	1.31%	0.66%	0.24%
21.-	PISO	22	1.35%	0.68%	0.25%
22.-	PISO	22	1.45%	0.73%	0.27%
23.-	PISO	22	1.63%	0.82%	0.30%
24.-	PISO	22	1.73%	0.87%	0.32%
25.-	PISO	22	1.45%	0.73%	0.27%
26.-	PISO	22	1.32%	0.67%	0.24%
27.-	PISO	22	1.79%	0.90%	0.33%
28.-	PISO	22	1.99%	1.01%	0.37%
29.-	PISO	23	1.32%	0.66%	0.24%
30.-	PISO	23	1.50%	0.76%	0.28%
31.-	PISO	23	1.47%	0.74%	0.39%
32.-	PISO	23	1.68%	0.85%	0.35%
33.-	PISO	23	1.91%	0.97%	0.31%
34.-	PISO	23	1.67%	0.84%	0.24%
35.-	PISO	23	1.32%	0.67%	0.33%
36.-	PISO	23	1.79%	0.90%	0.37%
37.-	PISO	23	1.99%	1.01%	0.24%
38.-	PISO	24	1.31%	0.66%	0.28%
39.-	PISO	24	1.50%	0.76%	0.27%
40.-	PISO	24	1.47%	0.74%	0.27%
41.-	PISO	24	1.69%	0.85%	0.31%
42.-	PISO	24	1.92%	0.97%	0.35%
43.-	PISO	24	1.67%	0.84%	0.31%
44.-	PISO	24	1.32%	0.67%	0.24%
45.-	PISO	24	1.79%	0.90%	0.33%
46.-	PISO	24	1.99%	1.01%	0.37%
47.-	PISO	25	1.31%	0.66%	0.24%
48.-	PISO	25	1.51%	0.76%	0.28%
49.-	PISO	25	1.45%	0.73%	0.27%
50.-	PISO	25	1.68%	0.85%	0.31%
51.-	PISO	25	1.92%	0.97%	0.35%
52.-	PISO	25	1.67%	0.84%	0.31%
53.-	PISO	25	1.32%	0.67%	0.24%
54.-	PISO	25	1.79%	0.90%	0.33%
55.-	PISO	25	1.99%	1.01%	0.37%
56.-	PISO	25	1.31%	0.66%	0.24%
57.-	PISO	26	1.35%	0.68%	0.25%
58.-	PISO	26	1.45%	0.73%	0.27%
59.-	PISO	26	1.62%	0.82%	0.30%
60.-	PISO	26	1.73%	0.87%	0.32%
61.-	PISO	26	1.45%	0.73%	0.27%
62.-	PISO	26	1.32%	0.67%	0.24%
63.-	PISO	26	1.79%	0.90%	0.33%
SUMAS			100.00%	50.48%	18.46%

ARTICULO 12.- En el anexo correspondiente de la escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio han quedado relacionado en la superficie, medias, colindancias, destino y ubicación física de todas y cada una de la unidades de propiedad singular y exclusiva, del condominio magno paragón y de todos y cada uno de los condominios y de los subcondominios, las cuales se dan por reproducidas como si se insertaran a la letra.

Así mismo, y en la propia escritura constitutiva han quedado relacionadas la superficie, medidas, colindancias, destino y ubicación física de todas las áreas comunes de uso asignada a un solo condómino y en ellas se indica claramente a que condómino se le asigno ese derecho exclusivo.

La descripción de los bienes y áreas comunes generales y cuáles son las áreas y bienes comunes que pertenecen exclusivamente a algunos de los condominios , quedando establecidos la propiedad y uso exclusivo de los mismos, por los condóminos de ese o esos condominios, estableciendo las restricciones y prohibiciones de su usos por los condóminos de los otros regímenes.

ARTICULO 13.-Los bienes y áreas comunes, no podrán ser objeto de acción divisoria, de venta o gravamen real, ni podrán modificarse en cuanto su destino o uso, si no por acuerdo de la asamblea general de condóminos en términos del reglamento. Las unidades de propiedad exclusiva no podrán ser objeto de acción divisoria o sub división de cualquier índole, de debiendo no ir en contra de lo que se establece en la escritura pública por la que se constituye en condómino magno paragón, los condominios, los sub condominios y el presente reglamento

ARTICULO 14.- El abandono o renuncia por parte de cualquier condominio, usuario u ocupante en su caso, respecto a sus derecho o relación con el aprovechamiento o uso de los bienes y áreas comunes, no le liberan el cumplimiento de las obligaciones que le imponen la escritura constitutiva la ley, el presente reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 15.- La superficie de cada unidad de propiedad exclusiva o de propiedad singular y exclusiva es atravesada por bienes comunes tales como ductos, cañerías o tuberías que contienen instalaciones idóneas para el buen funcionamiento del condominio. Es su obligación del condominio permitir el acceso a su unidad de propiedad exclusiva para que se realicen arreglos en casos de descomposturas.

En todos los casos las superficies de las unidades de propiedad exclusiva se consideran ad-corporis y no ad-mensura por lo que cualquier diferencia en la superficie del mismo no dará derecho a las partes de modificar el precio, ni a reclamo ni responsabilidad del tipo alguno.

ARTÍCULO 16.- Cada condominio tiene un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes, el cual será proporcional al valor que su unidad de propiedad singular y exclusiva represente, respecto del valor total del condominio magno paragón. A este derecho de propiedad sobre los bienes y áreas comunes se le denomina indiviso.

Así mismo cada condómino tiene un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes al cual será proporcional al valor que su unidad de propiedad singular y exclusiva represente respecto del valor total del condominio de que se trate en forma inmediata y en forma igual y mediata respecto del valor total del condominio magno paragón.

Cada condominio será propietario de los bienes comunes en proporción al valor de su unidad de propiedad exclusiva, con respecto al valor total del condominio que se termina en la escritura constitutiva.

Los valores que se fijen en la escritura constitutiva a las unidades de propiedad exclusiva son dominales, para los efectos de la propia escritura para la determinación de porcentaje que les corresponde sobre el valor total por lo que cualquier variación de un valor real en las propiedades individuales no modificara los derechos del titular.

La copropiedad sobre los elementos comunes del condominio no es susceptible de división ni podrá enajenarse salvo en los casos previstos expresamente por la ley y por este reglamento.

ARTÍCULO 17.- Corresponde a cada unidad un indiviso conforme se expresa en la tabla contenida en el artículo 11 de este capítulo, para todos los efectos relativos y aplicables que derivan de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, de este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables y el valor aplicable a cada unidad se determina en los anexos de la propia Escritura Constitutiva de propiedad en condómino.

CAPITULO IV DE LOS BIENES COMERCIALES

ARTÍCULO 18.- Son bienes comunes aquellos que prestan un servicio o satisfacen una necesidad que se considera de carácter colectivo y pertenecen en copropiedad a los condóminos formando parte de la unidad de propiedad exclusiva siendo de manera enunciativa y no limitativa los siguientes:

- a) En forma directa e inmediata son bienes de propiedad común del condominio magno paragón, aquellas áreas, bienes y servicios que dan servicio general y beneficio a todos los condominios integrantes del condominio magno. Su mantenimiento y conservación están a cargo de todos los condominios que integran el condominio magno, en la formas que se define en el presente reglamento, y que son: terreno, bardas, fachadas, estructura y cimentación del edificio, plaza central, escaleras generales del edificio, azotea del edificio y azotea del piso 13, circulaciones en planta baja, motor lobby, fuente en la plaza de acceso, escaleras a los sótanos, área para el acomodadores de autos, o valet parking monta cargas, baños para empleados del condominio, rampas y circulaciones en todos los sótanos, planta de emergencia, cuarto de basura, ductos propios del edificio, área de sub-estaciones, área de medidores de luz, área de medidores de gas, cisternas, tuberías comunes de: agua, drenaje, electricidad, gas, telefonía e intercomunicación, instalación para señal de tv, sistema de seguridad, los equipos hidroneumáticos y de bombeo de agua, equipos, servicios, ductos, vacíos instalaciones electromecánicas, instalaciones hidráulica y sanitarias, instalaciones especiales, en suma en todas aquella áreas, bienes o servicios que prestan un servicio o satisfacen una necesidad exclusiva a los condóminos del edificio y cuya conservación y mantenimiento es a cargo a los tres condominios, condominio magno paragón, locales comerciales, oficinas y suites.
- b) Son bienes comunes de uso asignado o de uso exclusivo a un condominio, aquellas áreas, bienes o servicios del condominio magno paragón, que prestan servicio a un determinado condominio, cuyo derecho de uso, conservación y mantenimiento es a cargo de un condómino, como son en forma enunciativa pero no limitativa, los cajones de estacionamiento, las áreas de terrazas y las bodegas, definiéndose la Escritura Constitutiva.
- c) Son bienes comunes de uso restringido del Condominio Magno Paragón, aquellas áreas cuyo derechos de uso se otorga a un grupo determinados de condóminos de ese grupo al que se otorga el derecho definidos en la escritura Constitutiva, como son en forma enunciativa pero no limitativa las cisternas, los cuartos de máquinas y los equipos de bombeo, las plantas de emergencia, los equipos de aire acondicionado, las áreas de recreo para el condominio suites, los pasillos de los pisos 2 al 12 se asignan en forma exclusiva a las oficinas A y B de cada pasillo definidos en la Escritura Constitutiva.
- d) Son de bienes comunes del Condominio Paragón Locales Comerciales aquellas áreas e instalaciones que prestan servicios exclusivamente a los condóminos de este subcondominio, las escaleras, elevadores, los pasillos, que sirven exclusivamente al área de locales comerciales, definidos en la Escritura Constitutiva.
- e) Son los bienes comunes del condominio Paragón Oficinas aquellas áreas Instalaciones que prestan servicio exclusivamente a los condominios de ese subcondominio, el vestíbulo para oficinas, los elevadores y escaleras del piso 2 a piso 12 para servicio de las oficinas definidos en la Escritura Constitutiva.
- f) Son bienes comunes del Condominio Paragón Suites (Subcondominio Paragón Suites 1 y 2), aquellas áreas e instalaciones que prestan servicio exclusivamente a los condóminos de ese subcondominio, como son el vestíbulo de la Suites en los pisos 13 al piso 26 los elevadores que surten exclusivamente a las suites y escaleras y los pasillos en el edificio del piso 13 al piso 26, definidos en la escritura Constitutiva.

La descripción y enumeración de las diferentes áreas comunes constan en la memoria descriptiva del Régimen de Condominio, en el cual se establecen que bienes son de propiedad común general, cuales son los bienes son de propiedad común general, cuales son los bienes o áreas comunes que pertenecen exclusivamente a algunos de los Condominios y cuales áreas comunes son de uso asignado a algún o algunos condóminos en particular quedando establecidos la propiedad y uso exclusivo de los mismos, por los condominios de ese Subcondominio, estableciendo las restricciones y prohibiciones de su uso por los condominios de los otros Regímenes.

De una manera general, son bienes comunes todas las partes del inmueble que no son de propiedad exclusiva de un Condominio, ya sea que forme parte integrante de una Unidad de Propiedad Exclusiva o sea un anexo de ella y que por la Ley o destino deben considerarse como tales.

ARTICULO 19.- Serán de propiedad común las tuberías de agua, gas, electricidad, teléfono, que se den servicio a más de un condominio.

ARTÍCULO 20.- Cada condominio será propietario de los bienes comunes en proporción al indiviso y al valor de su Unidad de Propiedad Exclusiva, con respecto al valor total del condominio que se determina en la Escritura Constitutiva

La Capacidad sobre los elementos comunes de las Unidades de Propiedad Exclusiva no es susceptible de división, ni puede enajenarse salvo en los casos previstos expresamente por la Ley y por el Reglamento.

CAPITULO V
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS

ARTÍCULO 21.-Todo Condominio, Usuario u Ocupante deberá cumplir con la Ley, con la Escritura Constitutiva, con el presente Reglamento y con los acuerdos que legalmente se adopten en Asambleas General de Condominios.

ARTÍCULO 22.-Los condominios tendrán respecto a sus bienes privativos, los derechos y obligaciones siguientes:

- a) Contribuir al fondo de Conservación y Mantenimiento y al fondo de Reserva, tanto de su propio condominio, en su caso en su propio Subcondominio, así como del Subcondominio, así como del condominio Magno, a través de la asociación civil administración del condominio paragón A.C. o del administrador según sea el caso.
En adición a estas contribuciones los condominios están obligados a pagar las cuotas de equipamiento de las áreas de estacionamiento, plumas, sistemas de cómputo, electrónico y de tarjetas electrónicas para restringir el acceso a los sótanos, circuitos cerrados, alarmas y cualquier otro que se consideren necesarios, de acuerdo a lo que se establece en el cuerpo del presente reglamento.
El condominio paragón suite, establecerá en adición a lo anterior las cuotas por equipamiento del gimnasio, vapor camastros, y para el salón de usos múltiples.
- b) Al contribuir con la asociación de colonos del fraccionamiento santa fe, de acuerdo a las cuotas que la asamblea de dicha asociación se decreten para el condominio.
- c) Enajenar, hipotecar o en cualquier forma grabar su unidad de propiedad exclusiva sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos, incluyendo la enajenación o gravamen los derechos sobre los bienes comunes en la parte proporcional que les corresponda.
- d) Usufructuar su unidad de propiedad exclusiva de manera ordenada y tranquila conforme al destino general del condominio y al especial que le haya sido determinado. No podrá destinar su unidad de propiedad exclusiva a usos 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 u ocupantes del condominio o actos que puedan afectar la seguridad o estabilidad de los edificios, ni incurrir en omisiones que ocasionen los mismos resultados. Se considera que es contrario a la moral o a las buenas costumbres destinar la unidad de propiedad exclusiva para establecer en ella cualquier negocio prohibido por las leyes o por este reglamento o destinar la unidad de propiedad exclusiva en algo que afecte la tranquilidad y/o seguridad de los ocupantes o de terceros, hacer uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por si mismos o debido a la velocidad que desarrollen, el ruido que produzcan, su naturaleza explosiva o inflamable, la energía de corriente eléctrica que produzcan o por otras causas análogas en cuanto pongan en peligro la vida, la salud, o los bienes de los integrantes del condominio, visitantes o terceros independientemente del daño que llegara a causarse. Tampoco está permitido el almacenaje a guarda dentro de las unidades de propiedad exclusiva de sustancias toxicas, corrosivas, deletéreas, hediondas o insalubres.
- e) Arrendar o en cualquier forma conceder a un tercero el uso y disfrute de su unidad de propiedad exclusiva. No podrán ser objeto de venta o arrendamiento parte de los mismos, como piezas, recamaras, cuartos de servicio, o estacionamientos igualmente deberán respetarse las demás limitaciones y prohibiciones que la ley y este reglamento le imponen
- f) El utilizar cualquiera de los suites como prostíbulos
- g) Realizar toda clase de obras, mejoras, reparaciones, siempre y cuando no afecten ni entorpezcan el funcionamiento de las áreas o servicios comunes y privativos y se sujeten a todos los lineamientos que se mencionan en este reglamento. No podrán hacer cualquier obra o modificación que afecte fachadas o el aspecto general del condominio.

- h) En general podrán ejercer sus derechos de propietarios con las limitaciones, modalidades y prohibiciones que prevengan la ley y este reglamento.
- i) Mantener en buen estado de conservación y funcionamiento, los servicios o instalaciones comunes, absteniendo de todo acto a un en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, 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 condóminos.
- j) A permitir que el administrador verifique el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento.
- k) Efectuar los tramites, gastos, depósitos y pagos por consumo de agua potable energía eléctrica, teléfonos o combustibles de cualquier tipo, para las unidades de propiedad exclusiva.
Con relación de sistema de Intercomunicación entre las suites, oficinas y locales comerciales de los condominios hacia las zonas de acceso vigilancia y áreas comunes en desarrollador contrato un conmutador virtual de Telmex (teléfonos de México S.B llamado "Centrex")
Todo aquel condómino que no contrate su línea con teléfonos de México S.B.A. no tendrá los beneficios de estar intercomunicado con el sistema centrex y la intercomunicación de estas unidades, tendrá que ser a través de llamada telefónica y no podrá ser conectada al conmutador.
La administración con el comité de vigilancia evaluaron el costo de los usuarios que no contrate con teléfonos de México S.B.A.
- l) A utilizar las áreas comunes con apego al reglamento específico para estas áreas comunes.
- m) A depositar la basura de su área exclusiva en el deposito que para tal objeto existe en el condominio de acuerdo a lo que se establece en el presente reglamento para el manejo de la basura y en lo futuro cualquier adaptación o implantación de manuales específicos, que determinen la asamblea general de condóminos.
- n) Al otorgamiento de derecho de tanto en casos de venta de su propiedad en los términos y condiciones que marca la ley en su artículo 22
- o) A utilizar las fachadas para los fines que le sean propios pero está prohibido abrir puertas, claros o ventanas
- p) La iluminación interior en las suites deberá ser en todos los casos, el tipo y marca que instalo el desarrollador, lo anterior para que la apariencia exterior del edificio sea la misma
- q) No están permitidos el almacenaje o guarda dentro de las áreas privativas de equipo o maquinaria peligrosa, ruidosa e insalubre, sustancias toxicas corrosivas hediondas explosivas o inflamables
- r) A cumplir con todas las normas manuales y reglamentos que se expidan en calidad de obligatorios por la administración o asociación civil que administre los condominios o del comité de vigilancia.
- s) A entregar al administrador con toda puntualidad la fianza o cualquier otro medio legal para garantizar el pago de sus aportaciones a los gastos por el monto que establezca la asamblea de condóminos , de acuerdo al sexto párrafo del artículo 44 del presente reglamento y la ley en su artículo 35 fracción V.
- t) A contratar y pagar un seguro contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros de acuerdo al presente reglamento a la ley en la forma que siguen:
El condominio deberá asegurarse contra todo riesgo con compañía de seguros autorizada. Para ello, será obligación de los condóminos, pagar una parte alícuota de la prima, en proporción a sus indivisos.
El administrador tendrá la obligación de cuidar de que el seguro cubra la totalidad del valor destructible de todo el condominio, es decir, tanto de las unidades de propiedad exclusiva como de los bienes comunes copropiedad de los condóminos, inseparables de las unidades de propiedad exclusiva.
El seguro que se contrate deberá contener la cláusula de pago a primer riesgo y de reinstalación automática del suma asegurada a fin de que siempre exista un seguro pleno.

La prima que cause la reinstalación de la suma asegurada será a cargo de los condóminos que hayan sufrido el siniestro y en caso de que los bienes dañados sean comunes serán con cargo de los condóminos afectados.

El administrador, contratara un seguro de responsabilidad civil por cuenta de todos los condóminos de quienes ocupen por algún título legal las unidades de propiedad exclusiva que formen parte del condominio. En dichos seguros se fijara una suma asegurada global, de tal manera que cubra esta por dicha cantidad la responsabilidad civil en que pudiera incurrir cualquiera de los condóminos u ocupantes por algún título legal por daños a las personas o bienes de los demás con dueños u ocupantes o a terceros extraños al conjunto.

En el seguro al que se refiere el segundo párrafo de este inciso, deberá incluirse una cláusula mediante la cual la aseguradora renuncia al derecho de subrogación que le concede el artículo tercero sobre el contrato de seguro, cuando el responsable del siniestro de acuerdo con las disposiciones legales aplicables sea algún otro de los condueños ocupantes por título legal de cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva del mismo condominio.

Toda vez que los seguros que se contrataran no cubren los riesgos de destrucción de los contenidos de cada unidad de propiedad exclusiva en particular, los condóminos podrán contratar individualmente el seguro adecuado para cubrir los riesgos a que están expuestos los contenidos de su unidad de propiedad exclusiva.

- u) Los condóminos no pueden renunciar a los derechos que le corresponden sobre las áreas comunes con pretexto de no cubrir los costos de mantenimiento que le corresponden, en consecuencia queda prohibido el abandono de las áreas comunes como fórmula para no pagar las respectivas cuotas de mantenimiento.
- v) Queda prohibido cambiar el uso o destino autorizado de un área privativa o unidad de propiedad exclusiva, Por tanto las suites no podrán ser despachos, consultorios u oficinas, exclusivamente deberán ser para habitación familiar.
- w) Tampoco puede colocar antenas especiales para radios, televisores o teléfonos con cables o alambres que cuelguen por el interior o exterior del condominio, sino solo puede utilizar los ductos de la construcción, instalados ex profeso previa autorización del Administrador, del comité de Vigilancia del Condominio Magno y del Comité de Construcción.
- x) Que prohibido cambiar los manguetes y los colores o tintes de los cristales o ventanas exteriores o dimensiones de tal modo que rompan la armonía.
- y) Aun cuando cada quien es libre de su forma de vida, esta no puede alterar la de los vecinos, en consecuencia, queda prohibido usar radio, televisión, video, tocadiscos y demás equipos sonoros, más allá del volumen necesario para ser escuchado exclusivamente en cada unidad, a efecto que ese sonido no sea molesto para los demás condóminos. En caso de que el sonido moleste a los demás ocupantes o condóminos, el Administrador o el Comité de Vigilancia, requerirá al condómino a que se conduzca en cuanto el sonido se refiere, a las normas de urbanidad y convivencia social. Para el caso de utilizar cualquier tipo de música ambiental en cualquier Área de Propiedad Exclusiva del Condominio, el volumen del propio sonido deberá ser moderado, que no ocasione incomodidad a los demás condóminos o Usuarios.
- z) Se prohíbe subir a las suites, artículos deportivos o bicicletas ya que estos deberán permanecer en las bodegas de los condominios.
- aa) Se prohíbe ingerir bebidas alcohólicas fuera de las Unidades de propiedad exclusiva, a no ser de que se trate de los servicios que se proporcionen en los lugares destinados para ello.
- bb) Cuando un condómino deje de ocupar por más de 10 días su Unidad de Propiedad Exclusiva dará aviso al Administrador y dejara cerrada las llaves control de agua y de electricidad.
- cc) El adquirir una Unidad de Propiedad Exclusiva en condominio, obliga al condómino por ese solo hecho a la observancia de este reglamento y a conducirse con una mentalidad comunitaria, sin entorpecer los derechos de los demás condóminos sobre los bienes comunes y uso de estos, conforme a su naturaleza, a la moral, a las buenas costumbres, en un sentido común, que permitan la convivencia armónica de todos los condóminos.
- dd) No está permitido el modificar la luz interior de las suites que dan a la fachada ni en su caso las colocadas en las terrazas, lo anterior para conservar una uniformidad de fachada.

- ee) Respetar en todas las unidades de propiedad exclusiva las cargas vivas autorizadas desde los contratos de comprar venta o arrendamiento, en su caso, que son para las azoteas 100 kg/m² en los estacionamientos 250 kg/m² y en la plaza de palta baja 1000 kg/m².
- ff) No está permitida dentro de ninguno de los Condominios que constituyen el Condominio Magno Paragón la instalación de consultorios médicos de ninguna naturaleza o especialidad.
- gg) La asamblea de Condóminos del Condominio Paragón Locales Comerciales, tendrá total injerencia en la concesión o servicio de acomodador de automóviles, ya que los lugares que se usaran para tal efecto son aquellos asignados a los Locales Comerciales, no obstante presten servicio a los condominios de Suites o de las Oficinas.
- hh) En general podrán ejercer sus derechos de propietarios con las limitaciones, modalidades y prohibiciones que prevengan la Ley y este Reglamento.

ARTICULO 23.- Cada Condómino deberá entregar personalmente al Administrador, a efecto de que este lo registre en el libro para tal fin lleve, su nombre apellidos, domicilio, fecha y demás particularidades del acto de adquisición de su unidad, y comprobarle tales circunstancias. En su defecto, serán entendidos como condómino quien aparezca en el registro respectivo y todas las comunicaciones serán dirigidas a este, en el domicilio que aparezca en dicho registro. Así mismo deberá notificar los datos del arrendador u Ocupante en su caso.

ARTICULO 24.- El condómino, Usuario u Ocupante no podrá modificar e interior de su Unidad de Propiedad Exclusiva sin el consentimiento previo por este escrito del Comité de Construcción y del administrador, quien lo concederá siempre que no sean modificados los criterios originales del proyecto arquitectónico, tomando en cuenta los reglamentos internos de construcción y los reglamentos aplicables, atendiendo ambos, condómino, usuario u ocupante y administrador, a lo señalado en este reglamento. Cualquier obra o modificación, además de tener que ser notificada al administrador, se estará a lo que se establece el reglamento de diseño, construcción y remodelación del condominio.

ARTICULO 25.- Cada condómino, usuario u ocupante 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 la ley.

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 de Propiedad Exclusiva se consideran propias de la misma, aun cuando atraviesen áreas comunes, excluyendo las de electricidad, teléfonos, drenaje y agua potable que den servicio a más de un condómino y por lo tanto se consideren de uso común, en consecuencia, su mantenimiento será a cargo de la administración del condominio.
- c) Aun en el caso de que algún condómino abandonara expresamente o de hecho los derechos correspondientes a las áreas comunes, por este solo hecho no dejara de estar obligado a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le imponen este reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 26.- Ningún condómino, usuario u ocupante del edificio podrá entorpecer las entradas, vestíbulos, escaleras, circulaciones, estacionamiento 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 solo podrán utilizarse en los términos establecidos en este reglamento. En caso contrario el administrador está autorizado para que a cargo del condómino, usuario u ocupante responsable realice los actos necesarios para retirar el objeto sin responsabilidad alguna para el administrador o el condominio.

ARTICULO 27.- Cada condominio, usuario u ocupante será responsable de los desperfectos que originen a las partes comunes o privadas, los ocupantes o visitantes a su unidad de propiedad exclusiva, y la reparación será por cuenta exclusiva del condómino responsable.

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 administrativa aplicables al funcionamiento y operación de sus unidades de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 28.- La reglamentación, el horario y el uso de las áreas comunes, en su caso, se fijara en el presente reglamento y en el que expida el administrador, dentro de sus funciones, de acuerdo al artículo 53 de presente reglamento. El uso normal de tales instalaciones se reserva exclusivamente a los condominios, usuarios u ocupantes, así como a sus invitados siempre acompañados del condominio, usuario u ocupante respectivo.

El personal auxiliar y de servicio doméstico solo tendrá acceso en los términos previstos a ese efecto en dicho reglamento interno.

ARTICULO 29.- Es obligación del condómino usuario u ocupante de cada unidad de propiedad exclusiva el tener dentro de la misma y en correcto estado de funcionamiento, por lo menos un extintor para incendio, de la capacidad necesaria, según instruya la administración.

ARTÍCULO 30.- Ningún condómino podrá ejecutar trabajos u obras en las partes comunes aun cuando sean de interés de todos. En caso de que alguna obra o mejora se hiciera, por un propietario, en alguna de dichas partes, los perjuicios serán a cargo exclusivo del ejecutor y los beneficios corresponderán a todos los condóminos, en la proporción de su respectivo indiviso, y sin obligación de indemnizar por parte de estos.

ARTÍCULO 31.- No podrán tampoco utilizarse las fachadas de las unidades de propiedad exclusiva para la colocación de cualquier tipo de anuncios sin el consentimiento del 100% del total del indiviso del condominio, aprobado en asamblea General de Condominios Magno. Para el objeto el condómino interesado presentara a la consideración de dicha asamblea un croquis del anuncio que desea colocar para someterlo a la consideración de la misma.

No se podrán colocar anuncios de venta o renta de las suites, oficinas o locales comerciales en ningún lugar del condómino o en sus ventanas con vista a la fachada.

No se permite en ninguna forma anuncios en las fachadas salvo los que permita el desarrollador en caso de que algún hotel de servicio en las suites. En este último caso, podrá utilizar la fachada con un letrero de dimensiones aproximadas de 4.35 metros de largo en la fachada como marquesina, con el logotipo y nombre del Hotel que pertenece el servicio. Así mismo podrá con autorización del desarrollador utilizar las fachadas laterales para el mismo propósito o para colocar marquesinas, siempre y cuando no ocasione alguna multa o prohibición de las autoridades del gobierno del Distrito Federal, lo anterior de acuerdo con el artículo 140 del presente reglamento.

ARTÍCULO 32.- Los lugares para estacionar automóviles de visitantes podrán utilizar el servicio de acomodadores de automóviles (valet), con el pago de cuotas que fije el concesionario de los estacionamientos que maneje el servicio dentro del condominio. Sin embargo, el condómino podrá utilizar los lugares que tiene asignados para el uso de sus visitantes, siempre y cuando dicho visitante cuente con la tarjeta de acceso correspondiente y se encuentre disponible el lugar del condómino al que visita.

ARTÍCULO 33.- Los condóminos u ocupantes no realizaran por sí mismos, o por personas que ocupen sus unidades de propiedad exclusiva, actos que pueden menoscabar el buen aspecto y funcionamiento del condominio.

Para el debido buen aspecto y funcionamiento, el administrador establecerá el control y restricción de proveedores y personal de servicio a todo el condominio.

ARTICULO 34.- Queda estrictamente prohibido tender ropa en las ventanas visibles de las Unidades de Propiedad Exclusiva.

Las cortinas que se coloquen en las ventanas de cristal hacia las fachadas de las Diferentes Unidades de la Propiedad Exclusiva, Oficina o Suites, deberán ser en todos los casos de color blanco hacia el exterior, para que todas las fachadas que integran el conjunto muestren una armonía general y deberán de ser en forma obligatoria cualquiera de las siguientes opciones:

- A. Persiana enrollable, Screen Tecnoshades White, sistema robusto, Marca VEROSOL, con la opción de apertura de la malla del 5% o 10%.

- B. Persiana enrollable, Panamá Sistema Snow, Marca Hunter Douglas, con la opción de apertura de la malla entre 5% o 10%.
En el supuesto de querer usar cortinas de noche llamadas “Black/out” estas deberán de ser en forma obligatoria cualquiera de las siguientes opciones:
- C. Persiana enrollable Black/out, Screen Tecnoshades White, sistema robusto, marca VEROSOL
- D. Persiana enrollable Morocco Plus (Black Out) Bright White MOR-147, Marca Hunter Douglas

Las cortinas que se coloquen en las suites podrán ser instaladas en “canes” de madera que hizo colocar el desarrollador para más facilidad podrá entregar, a solicitud del interesado en el croquis correspondiente, con las especificaciones del can de madera, para facilitar a los colocantes, la instalación de las cortinas. En caso de no utilizar el “can” de referencia, deben solicitar al citado Comité la autorización para la solución diferente que se pretenda, en cada caso especial.

ARTICULO 35.- Considerando que la intención fundamental del Constituyente del Condominio es mantener el condominio bajo el alto nivel de exclusividad, seguridad (especialmente para los niños), tranquilidad y limpieza, se establece expresamente la prohibición a los Condominios, visitantes, usuarios, o en cualquier otra forma habitantes del Conjunto, para tener animales o mascotas dentro del Condominio.

ARTÍCULO 36.- En el Condominio paragón suites no se permite el uso de ningún tipo de gas. Todos los equipos de cocina son eléctricos y el agua caliente será proporcionada por la Administración del Condominio en calderas ubicadas en la azotea y cobrada, tanto el agua como el combustible que se utilice para calentar, a los Condóminos de forma mensual. Es obligación del administrador cortar este servicio a condominio, usuario u ocupante que no pague en tiempo dichos consumos o cualquier otro pago que deba efectuar acurdo a lo que se establece el Artículo 35 Fracción XII de la Ley
El agua fría no podrá ser cortada de ninguna forma.

El servicio de suministros de gas (Gas L.P o Gas natural) para e Condominio Paragón Locales Comerciales, será contratado por el Administrador del condominio con la empresa que designe el comité de vigilancia, en el entendido que dicho servicio será pagado directamente por el administrador y repercutido en forma mensual o cada uno de los condóminos de los Locales Comerciales de acuerdo con su consumo.

Es obligación del administrador cortar este servicio al Condómino, Usuario u ocupante que n pague en tiempo dichos consumos o cualquier otro pago que deba efectuar de acuerdo de acuerdo a l que establece el artículo 35 Fracción XII de la Ley.

Así mismo, al condómino que este en mora por pago de cuotas de mantenimiento, y en virtud de que los sistemas de tarjetas electrónicas de acceso y salida del condominio se paga con las cuotas de mantenimiento y administración, sus tarjetas podrán ser desactivadas del sistema, con previo aviso de 24 horas que dé el administrador.

Sera obligación de todos y cada uno de los locales comerciales así como de las oficinas el instalar un sistema de detección de humos en su Unidad de Propiedad Exclusiva que este interconectado al sistema central de alarmas del edificio, en específico el de detección de humos, así como será obligatorio también, la instalación en su Unidad de Propiedad Exclusiva, del sistema de rociadores de agua contra incendio, ambos de acuerdo a las especificaciones que instruya el comité de Construcción e interconectados a la instalación contra incendios propia del edificio.

El Condominio Paragón Oficinas, al igual que el Condominio Paragón Suites, no podrá contar con ningún tipo de servicios

ARTICULO 37.- Con el propósito de proteger la intimidad y seguridad de cada uno de los condominios y/o Usuario Ocupante y/o visitantes de los condominios, el personal de seguridad de cada una de dichas personas, deberán sujetarse a las siguientes reglas generales.

- a) Ningún miembro del personal de seguridad podrá permanecer fuera del área privativa del Condominio, Usuario u Ocupante de que se trate, y sus automóviles no podrán estacionarse, o permanecer en los cajones de estacionamiento.

- b) En caso de que el área privativa ocupada por el Condominio, Usuario u Ocupante para el que labore el personal de seguridad, no cuente con espacio suficiente para que sus miembros suficientes para que sus miembros permanezcan dentro de la misma, el mencionado personal de seguridad deberá permanecer fuera de las instalaciones del condominio, ocupado para tales efectos las instalaciones y espacios serán designados por el Administrador.
- c) Si el personal de seguridad perteneciere a algún visitante, sus miembros solo podrán permanecer dentro del área privativa de del Condominio, Usuario u Ocupante al que se visitara. Di dicha área privativa no cuenta con el espacio suficiente, entonces el personal de seguridad permanecerá fuera de las instalaciones del condómino.
- d) El personal de seguridad solo podrá ingresar al condominio para depositar o recoger en el área privativa de que se trate a la persona para quien trabaja, debiendo abandonar inmediatamente las instalaciones del condominio, y en su caso permanecer fuera de este en las áreas al efecto señaladas por el administrador.
- e) Cada condómino usuario u ocupante, se encuentra obligado a hacer del conocimiento de sus visitantes el contenido del presente reglamento, debiendo en todo momento coadyuvar con el Administrador en el cumplimiento de sus disposiciones.
- f) En el supuesto de que en el condominio se construya un cuarto especial para choferes, en este recinto se deberá observar la compostura y limpieza requeridas por el Administrador para conservar la paz y el orden. No se permiten el acceso a mujeres ni para efectos de limpieza. El personal que sirva a algún condómino o visitante y observe mala conducta, será expulsado por el Administrador y en su caso, con ayuda de la fuerza pública.
- g) El administrador dentro de sus facultades, y de conformidad con el artículo 53 siguiente, 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.

Con relación al personal de servicio:

- a) Dentro de los condominios, deberá utilizar una vestimenta adecuada que denote pulcritud, pudiendo inclusive si así lo decide la Asamblea General de Condóminos, vestir uniforme.
- b) El administrador deberá de llevar un registro del personal de servicio que labore en la Unidades de Propiedad Exclusiva, y extender credencial vigente con fotografía para el que el personal de vigilancia puede dar acceso a dicho servicio por las puertas del condominio.
- c) Es obligación de los condóminos informar de las altas y bajas de dicho personal al Administrador para efecto de que se permite o prohíba el acceso en su caso.
- d) Ningún Condominio Usuario u Ocupante podrá contratar un personal de servicio que haya dejado de presentar sus servicios en otra Unidad de propiedad Exclusiva, si no cuenta con la anuencia del anterior empleo.
- e) El personal de servicio deberá portar de forma visible la credencial vigente con fotografía que lo identifique, credencial que deberán otorgar al administrador y cambiar su diseño constantemente para hacerla vigente y así evitar abusos o personal dentro del condominio que sea ajeno a él.

ARTÍCULO 38.- Los condominios o Usuarios u Ocupantes se abstendrán de utilizar o emplear en su beneficio a los miembros del personal de administración. Igualmente les estará 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 hacerse la reparación o servicio solicitado, se pudiese causar algún daño o perjuicio a los demás condóminos o a los bienes y áreas comunes del condominio.

ARTÍCULO 39.- El ingreso de los visitantes el condominio será regulado por las disposiciones o normas de carácter general que en ejercicio de sus facultades emita el administrador, de conformidad con el artículo 53 de este reglamento.

ARTÍCULO 40.- Los gravámenes que reporte el condominio serán divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva, que integran el condominio y cada uno de los condóminos solo responderá por el gravamen que corresponda a su propiedad.

El adquirente se obliga automáticamente a reconocer 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. Por lo anterior el adquirente de una unidad de propiedad exclusiva responderá hasta por el valor de la misma, de los pagos no hechos por su enajenante, más los intereses correspondientes. Todo o anterior, de acuerdo a lo que señala el artículo 61 de la ley.

ARTÍCULO 41.- Para efectos fiscales, cada unidad de propiedad se empadronara y valuara por separado comprendiéndose en la valuación la parte proporcional de los bienes comunes a efecto de que cada condómino pague individualmente, todos los impuestos y derechos que le correspondan legalmente.

ARTICULO 42.- En el caso de que algún condómino haya celebrado contrato de arrendamiento o cualquier otro mediante el cual el uso y goce de la unidad de propiedad exclusiva sea otorgado a un tercero, este tendrá derecho al uso y goce de las áreas comunes y a las áreas de recreo exclusivamente, pues se sobreentiende que dichos derechos se subrogan al ocupante y en ningún caso podrán ser usados por el propietario.

El condómino deberá notificar por escrito con acuse de recibo al administrador, del contrato de arrendamiento o de la compra o adquisición de la correspondiente área privativa, proporcionándole al efecto los datos de identificación del contrato de arrendamiento respectivo. En caso de 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, usuarios u ocupantes que llevara el administrador.

Cualquier cambio en la información a que se refiere el párrafo anterior, deberá notificarse de inmediato al administrador.

CAPITULO VI

DE LAS CARGAS COMUNES

ARTÍCULO 43.- Por cargas comunes se entiende el costo que representa la atención y servicios de las áreas, bienes y equipos comunes del condominio magno y todos y cada uno de los condominios y subcondominios. Los condominios, los subcondominios y los condóminos esta obligados a contribuir al mantenimiento de las áreas comunes, constituyendo para ello un fondo de conservación y mantenimiento, un fondo de reserva del condominio magno paragón y un fondo de equipamiento.

Cada condómino se obliga a contribuir a las cargas comunes, en el porcentaje que le corresponda y que se precisa en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva, para los gastos específicos del condominio de que trate, y así mismo se obliga a contribuir con las áreas comunes del condominio paragón A.C. en el porcentaje que le corresponde a su condominio o subcondominio y que se precisa en la escritura constitutiva.

En adición el condómino se obliga al pago del fondo para equipamiento del condominio, de acuerdo a lo que establezca en un principio el desarrollador del condominio y posteriormente, conforme se requiera, la asamblea general de condóminos del condominio magno paragón.

Sera a cargo del citado fondo de conservación y mantenimiento el costo de la operación y el mantenimiento de las instalaciones y bienes comunes del condominio magno, incluyéndose asimismo, la prestación de los servicios comunes.

Sera a cargo del fondo de conservación y mantenimiento del condominio o subcondominio que corresponda, según el caso, el costo de la operación y el mantenimiento de las instalaciones y bienes comunes del condominio o subcondominio que corresponda, incluyéndose así mismo, la prestación de los servicios comunes.

El fondo de reserva deberá tener un mínimo del 20% (veinte por ciento) del presupuesto anual de gastos y se utilizará para cubrir el déficit por los retrasos en los pagos de las cuotas comunes que pudieran ocurrir, para gastos de cobranza de dichas cuotas, así como para gastos de mantenimiento de emergencia.

Las disminuciones en el fondo de reserva deberán ser respuestas dentro del bimestre siguiente a aquel 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.

ARTICULO 44.- El pago de las cuotas que correspondan a los condóminos del condominio que corresponda y en su caso del subcondominio que se trate, será efectuado por estos en forma mensual, o en cualquier otra forma que determine la asamblea general de condóminos, sin necesidad de previo cobro y en las oficinas que señale el administrador dentro de los cinco primeros días del mes.

Los administradores de los condominios deben destinar los fondos de las cuotas con dominales que cobren, en primer lugar para pagar las cuotas del condominio magno paragón, en virtud de lo cual, si alguno de los administradores de algún subcondominio, contando con fondos para ello, no pagare oportunamente las cuotas al administrador del "condominio magno paragón", entonces el único responsable por el pago de la pena existente, será el administrador del subcondominio. Por el contrario, si el administrador de algún condominio no está en posibilidad de cubrir las cuotas oportunamente, por morosidad de quien deba transmitirle fondos a él, el o las responsables de la pena serán los que hubieren incumplido, conforme al reglamento de cada subcondominio, todo ello en el entendido de que conforme al presente reglamento, primero es pagar la cuota del condominio magno, que atender a los servicios comunes del condominio que administra.

La pena favor del condominio magno paragón, por mora en el pago de cuotas del condominio de que se trate, será la cantidad que resulte de aplicar al monto de dicha cuota la tasa mensual equivalente al 8% (ocho por ciento) por mes o fracción de mes.

El condómino de cualquiera de los condominios que no cubra el importe de sus cuotas dentro del plazo estipulado en los párrafos anteriores, pagara además por concepto de interés moratorio, la cantidad que resulte de aplicar al monto de dicha cuota la tasa mensual equivalente al 8% 8ocho por ciento9 mensual o , por cada mes o fracción que se incurra en mora.

Los intereses que en su caso resulten, se destinarán a incrementar el fondo de gastos de mantenimiento y el fondo de reserva del condominio magno paragón o del condominio que se trate.

Los administradores de los condominios y los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva están obligados en representación de los condóminos a garantizar el pago de sus aportaciones al fondo de conservación y mantenimiento y al fondo de reserva del "condominio magno paragón" y del condominio de que trate, con una fianza por cada condominio o unidad de propiedad exclusiva, expedida por institución autorizada y por el monto anual de las cuotas determinadas en asamblea general de condóminos, salvo acuerdo en contrario o diverso tomado en asamblea general de condóminos del "condominio magno paragón"

ARTICULO 45.- Son cargas comunes del condominio magno a través de la asociación civil "Administración del condominio paragón A. C." y del condominio o subcondominio de que trate, los siguientes conceptos en forma enunciativa, mas no limitativa, que tengan relación con los bienes comunes del condominio Magno o de los condominios o subcondominios, en forma especial:

- 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 SAR, cuotas patronales al IMSS, etc.
- b) Consumo de agua, energía eléctrica y teléfono de las partes comunes y de la oficina de administración.
- c) Impuestos, derechos y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el condominio en calidad de cosa común.
- d) Los gastos de conservación y reparación de las diversas partes de propiedad común.
- e) Compra de utensilios y materiales necesarios para la conservación y limpieza de los bienes comunes del condominio.
- 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, de conformidad con la Ley.
- i) El costo del seguro del condominio, con la cobertura que determine la asamblea general del condominio. Lo anterior a cada condómino a cubrir los contenidos de su unidad de propiedad exclusiva o su responsabilidad civil en forma individual.
- j) Los materiales y equipamiento necesarios para el mantenimiento de las áreas comunes.
- k) El costo que represente la limpieza de varios exteriores que deberá efectuarse en forma periódica.
- l) El costo que represente el mantenimiento y servicios periódicos a los elevadores (En el caso en particular de la oficina piso 27 que utilizara los levadores del condominio Paragón suites habrá de pagar un porcentaje que calculara el administrador por dicho costo periódico. Esa suma la deberá pagar la unidad de propiedad exclusiva oficina piso 27 en adición a las cargas que le obliga su condominio paragón oficinas y el condominio magno paragón, de acuerdo a los coeficientes para prorratear los gastos correspondientes).
El condominio Paragón suites podrá llegar a un acuerdo con el comité de vigilancia del condominio paragón oficinas para usar en determinados casos los elevadores de estos últimos y pagar la proporción de gastos de luz, mantenimiento y cualquier otro que dé común acuerden.
- m) El costo que represente los gastos de mantenimiento, funcionamiento, equipamiento y operación de las áreas comunes, jardines, jardineras, accesos vehiculares, la planta baja y la plaza de acceso incluyendo sus bienes decorativos, fuente y cualquier otro.
- n) Podrá existir un cargo de acomodador de coches (valet) en caso que la asamblea lo determine en esa forma, cuyo personal se encargara de acomodar los coches de los condominios en los lugares que ellos puedan dejar su coche en el vestíbulo y el acomodador lo estacione en el lugar que dicho condómino tenga asignado. También podrá existir un acomodador de coches (valet) por piso que permita a los condóminos una entrada y salida del sótano en el que tengan asignado su lugar de estacionamiento, en forma más ágil.
- o) Sera carga para las suites y para las oficinas del condominio paragón el agua condensada que era surtida en forma general para el correcto funcionamiento de los aires acondicionados. El calculo

correspondiente será hecho por el administrador en forma mensual para su cobro ya sea en forma individual o anexarlo como costo a los gastos generales de dichos condominios.

- p) En general todos los que determine la ley, este reglamento y las que acuerde la asamblea general de condóminos en los términos de la ley.

ARTICULO 46.- Las cargas comunes y en general las obras necesarias para mantener las construcciones en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente se ejecutaran por vía del administrador, bastando la conformidad del comité de vigilancia, a quien se le confieren las facultades necesarias, siempre y cuando el gasto este contemplado en el presupuesto aprobado. Cuando sea insuficiente el presupuesto aprobado por la asamblea para cubrir los gastos a que se refiere el párrafo anterior, el administrador convocara a asamblea general de condóminos para que esta resuelva lo conducente.

ARTICULO 47.- La reparación de vicios ocultos en los bienes comunes, cuyo saneamiento no sea posible exigir al constructor, se pagara por los condóminos, en la proporción que a cada uno corresponda en os términos de la escritura constitutiva y de este reglamento, debiendo acordársela reparación en asamblea general de condóminos.

ARTÍCULO 48.- Las reparaciones que requieran las paredes, pisos, techos, bardas u otras divisiones entre las unidades de propiedad exclusiva, serán por cuenta de los respectivos condóminos. Las obras que se requieran para reparar los daños ocasionados o bienes, áreas y equipos comunes por sismos, rayos o hundimientos diferenciales, serán por cuenta de todos los condóminos.

CAPITULO VII DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO MAGNO Y DE LOS CONDOMINIOS

ARTÍCULO 49.- el administrador será la persona física o moral que designe la mayoría de los condóminos representados en asamblea general de condóminos del condominio magno y será el director administrativo de la asociación civil "Administración del Condominio Paragón" que se constituyó para llevar a cabo la administración.

La Asociación Civil no tendrá fines de lucro y su objetivo fundamental es ser un órgano de gestión y ejecución de los acuerdos tomados por la asamblea de condóminos del condominio magno, para preservar, administrar, mejorar, mantener organizar, las áreas comunes que dan servicio a todos los condominios.

Por la complejidad del condominio se establece en forma expresa que el Administrador será el mismo para el Condominio Magno y para todos y cada uno de los Condominios o Subcondominios que lo conforman, ya sea que administre como persona física, manejando sub-cuentas dentro de la asociación civil que se cree para tal objeto. No obstante el Administrador deberá llevar y recibir, en cuentas por separado, la administración del Condominio Magno y de todos y cada uno de los Condominios.

Para la remoción del Administrador o Director Administrativo y para el nombramiento de un nuevo Administrador a Director Administrativo, se requerirá en ambos casos, el voto del 75% de la totalidad de los votos, en asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio Magno.

Artículo 50.- El administrador o Director Administrativo de la Asociación Civil será el representante de los condóminos en toda clase de asuntos relativos al condominio Magno y a los Condominios, y para tal efecto se le otorga los siguientes poderes.

El administrador será el representante legal de los condóminos, en todos los asuntos comunes relacionados con el Condominio Magno Paragón o Conjunto Condominal y con cada Condominio que lo integra, incluyendo a los Subcondominios sea que se promueva a nombre o por cuenta de ellos.

El Administrador por el simple hecho de su nombramiento será el representante legal de todos los condóminos, tratándose de los Bienes Comunes y de asuntos o servicios comunes al Condominio Magno Paragón Conjunto Condominal, a cuyo efecto contara con las siguientes facultades:

- 1) Poder General para pleitos y cobranzas y actos de administración con todas las facultades generales y aun las especiales a que se refieren los dos primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y el artículo dos mil quinientos ochenta y siete de código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en los estados de la República Mexicana, en los términos de la fracción XVII del artículo cuarenta y tres de la Ley.
- 2) Poder para librar cheques en los términos que se establecen en el presente Reglamento, para lo cual estará investido de un Poder para otorgar, suscribir y endosar cheques, en los términos del artículo noveno de la Ley General de títulos y Operaciones de crédito. También estará facultado para abrir cuentas bancarias en las que se depositen las aportaciones a los fondos y cuotas del condominio y designar a las personas autorizadas para librar cheques de las mismas.
- 3) Enunciativa, pero limitativamente, el Administrador podrá: Interponer y desistirse del juicio de amparo, presentar querellas o denuncias penales, coadyuvar con el Ministerio Público promover y contestar toda clase de demandas y seguirlas por todos sus trámites instancias e incidentes hasta su total decisión, conformarse con las resoluciones de las autoridades o promover en contra de ellas los recursos legales procedentes, incluyendo la Procuraduría Social del Distrito Federal, otorgar perdón cuando lo permita la Ley, desistirse, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar, recibir pagos y las demás que expresamente determine la Ley.
- 4) El administrador, tendrá frente a los trabajadores del Condominio Magno Paragón o Conjunto Condominal el carácter patronal, y en consecuencia la representación legal y patronal de todos los condominios, conforme y para los efectos de los Artículos once, cuarenta y seis, cuarenta y siete, ciento treinta y cuatro fracción III, quinientos veintitrés, seiscientos noventa y dos fracciones I, II y III, setecientos ochenta y seis, setecientos ochenta y siete, ochocientos setenta y tres, ochocientos setenta y cuatro, ochocientos setenta y seis, ochocientos setenta y ocho, ochocientos ochenta y tres, y ochocientos ochenta y cuatro de la ley Federal del Trabajo.

Podrá actuar ante o frente al o los Sindicatos con los cuales existan celebrados o se lleguen a celebrar contratos colectivos de trabajo, ante o frente a los trabajadores personalmente considerados, para todos los efectos de conflictos individuales y en general, para todos los asuntos obrero-patronales y para ejercitarse ante cualesquiera de las Autoridades del Trabajo y Servicios Sociales a que se refiere el Artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo; podrá asimismo ante las juntas de Conciliación y Arbitraje ya sean Locales o Federales y en consecuencia llevara la representación patronal para los efectos de los Artículos once, cuarenta y seis, y cuarenta y siete, así como la representación legal para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en los juicios o fuera de ellos, en los términos del Artículo seiscientos noventa y dos, fracciones primera, segunda y tercera; podrá comparecer para absolver posiciones en el desahogo de la prueba confesional en los términos de los Artículos setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones, desahogar la prueba confesional en todas sus partes; podrá señalar domicilios para recibir notificaciones en los términos del Artículo ochocientos setenta y seis, para comparecer con toda la representación legal bastante y suficiente, para acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos de los Artículos ochocientos setenta y tres y ochocientos setenta y cuatro. Así mismo, se le confieren facultades para proponer arreglos conciliatorios, celebrar, negociar y suscribir convenios de liquidación; también podrá actuar como representante con la cualidad de “Administrador General”, respecto de toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualquier autoridad; de igual manera podrá finalizar contratos de trabajo y rescindirlos. El Administrador, será el único facultado para absolver la prueba confesional en los juicios laborales que impliquen al Condominio Magno Paragón Conjunto Condominal o a cualquiera de los Condóminos o Subcondominios que lo integren.

- 5) El administrador queda facultado para que en términos de los artículos once, seiscientos noventa y dos, y relativos de la Ley Federal del Trabajo, comparezca en nombre y representación de los Condóminos a las audiencias que mencionan los artículos ochocientos setenta y seis y ochocientos setenta y ocho de esa Ley y en general en cualquier etapa de los procedimientos laborales que se ventilen en su contra; para que ocurran ante cualquiera de las autoridades citadas en el artículo quinientos veintitrés del Ordenamiento legal a que se viene haciendo merito, a realizar las gestiones y trámites necesarios para la solución de los asuntos que correspondan a los Condóminos y para llevar al cabo cualquier acto derivado de las relaciones obrero-patronales, suscribiendo documentos, convenios o contratos relativos.
- 6) Igualmente queda facultado el administrador para que en representación de los Condóminos, firme, tramite, gestione y obtenga permisos de importación y exportación, certificados de devolución de impuestos, certificados de promoción fiscal y certificados de origen, ante diferentes dependencias gubernamentales, tales como Secretaria de Economía, Tesorería de la Federación, Secretaria de Hacienda y Crédito Publico, así como ante las Cámaras de Industria y Comercio y la Dirección General de Aduanas, quedando facultado para contestar oficios o hacer aclaraciones relacionadas con estos trámites.
- 7) Durante su gestión, el Administrador, queda expresamente autorizado para otorgar poderes generales o especiales, dentro de sus facultades, con o sin facultades de sustitución, así como para revocar los que hubiere otorgado o en el futuro se llegaren a conferir.
Para el caso de que para la Administración del Condominio Magno Paragón o Conjunto Condominal y de los Condominios o Subcondominios que lo integran, se designe a una persona moral, las facultades mencionadas corresponderán a esta, la que a su vez designara a las personas autorizadas

Artículo 51.- El administrador, para tomar posesión de su cargo, deberá garantizar el cumplimiento de sus obligaciones con fianza de compañía autorizada para la legislación vigente. El monto de la fianza será fijado por la Asamblea General de Condóminos.

Para el caso de que el Administrador deje de prestar sus servicios por cualquier motivo, este tendrá que notificar su deseo de renunciar con una anticipación de treinta días como mínimo a la Asamblea General de

Condóminos y/o al Comité de Vigilancia, a quienes deberá entregar toda la documentación correspondiente al condominio, e informar de la situación en que se encuentran los asuntos bajo su responsabilidad.

ARTÍCULO 52.- El administrador tiene las facultades y obligaciones siguientes:

- 1) Actuar como secretario en todas las Asambleas de Condominio Magno y de los Condominios, que se celebren en términos del presente reglamento.
- 2) Cuidar y , vigilar los bienes y áreas comunes, y demás bienes de propiedad común, y promover la integración, organización y desarrollo del Condominio Magno, de los Condominios, los Condóminos, Usuarios u Ocupantes en su caso.
- 3) Recabar y conservar los libros y documentación relativa al Condominio Magno y a los condominios, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los Condóminos, Usuarios u Ocupantes en su caso, incluyendo el libro o registro de actas de Asamblea de Condominios.
- 4) Atender las quejas expresadas por los Condóminos, Usuarios u ocupantes 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 Magno y de los Condóminos.
- 5) Realizar todos los actos de administración y conservación del Condominio Magno y de los condominios.
- 6) Atender, vigilar, mantener y cuidar la operación y funcionamiento de los servicios e instalaciones generales y demás bienes considerados parte de los bienes y áreas comunes dentro del Condominio Magno y de los Condominios.
- 7) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos del Condominio Magno y de los condominios.
- 8) Realizar todas las obras necesarias para mantener el Condominio Magno y de los Condominios, el buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios e instalaciones generales que sirven a los mismos funcionen normal y eficazmente.
- 9) 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, considerando que cada Condominio y cada Unidad de PROPIEDAD Exclusiva pagara de acuerdo con que se establece en la Escritura Constitutiva y el presente reglamento, del total del presupuesto establecido para el Condominio Magno y para los Condominios.
- 10) Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio Magno y de los Condominios, con cargo al fondo correspondiente, de conformidad con el Presente Reglamento y la Ley.
- 11) Otorgar recibo a cada uno de los Condóminos. Usuarios u Ocupantes en su caso, por las cantidades que hayan apartado por concepto de cuotas o cuotas extraordinarias, ya sea al fondo de gastos o al fondo de reserva, debiendo expresar en dichos recibos los saldos a cargo de cada Condominio, Usuario u Ocupante.
- 12) Llevar una relación detallada de todos los movimientos efectuados con cargo al fondo de gastos y al fondo de reserva del condominio magno y de los Condominios.
- 13) Entregar a cada Condominio, Usuario u Ocupante en su caso, en forma mensual y recabando constancia de quien lo reciba, el estado de cuenta del condominio y del Subcondominio de que trate, por lo menos en los términos y forma que señala el Artículo 43 fracción XI.
- 14) Convocar asambleas en la forma y términos establecidos en el presente Reglamento y la Ley en su Artículo 31 fracciones I cada seis meses. El incumplimiento de la disposición anterior por parte del Administrador, será motivo suficiente para solicitar su renuncia por parte de la Asamblea General de Condominio Magno.
- 15) Cuidar la debida observancia de las disposiciones contenidas en la Ley, el Reglamentó, la Escritura Constitutiva, las escrituras públicas de adquisición de las áreas privativas y demás disposiciones legales aplicables, quedando en consecuencia facultado por ejecutar todas aquellas acciones que legalmente sean procedentes para hacer cumplir y respetar los ordenamientos antes mencionados. Así mismo, podrá exigir con la representación de los demás condóminos, las responsabilidades en que incurra aquel Condominio, Usuario u Ocupante, visitante, miembros del personal de la

administración, del personal de seguridad y del personal de servicio que contravenga las normas antes relacionadas.

- 16) Actuará como representante legal de los condóminos, de conformidad con el artículo 50 de este Reglamento.
- 17) Someter a la aprobación de la Asamblea General de Condominios del Condominio Magno y del Subcondominio, según el caso, 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.
- 18) Rendir anualmente cuenta de su gestión a la Asamblea General de Condóminos del Condominio Magno y de los Condominios.
- 19) 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.
- 20) Realizar la selección, contratación y en su caso remoción de las personas físicas o morales que presten los servicios relacionados con actividades en el condominio y sus instalaciones anexas, siempre con la autorización y anuencia del Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, en casos de subcontratos para la prestación de servicios.
En el caso particular el servicio de acomodador de autos, y en virtud de que los lugares que se utilizaran o darán en concesión, son aquellos a los que tienen derecho de uso exclusivo los Locales Comerciales, el Administrador para dar la concesión, estará a lo que se establece en artículo 22 fracción ee.
- 21) Conservar a disposición de, los Condóminos, Usuarios u Ocupantes, copia certificada de las escrituras de constitución del Régimen de Propiedad del Condominio, incluyendo las licencias, autorizaciones y planos.
- 22) Contratar y mantener vigentes los seguros que sobre los bienes y áreas comunes, deben contratarse de conformidad con el presente Reglamento, en caso de siniestro, y cuando así lo resuelva la asamblea general de condóminos, la indemnización correspondiente se destinara a la reconstrucción de los bienes y áreas comunes dañadas debiendo volver las cosas al estado que guardaban. En el caso que por negligencia o cualquier otra razón atribuirle al Administrador, este 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 condómino pudiesen tener.
- 23) Depositar las cantidades recaudadas en las cuentas de cheques o de inversión bancaria que abrirá en términos del presente Reglamento, quedando así mismo facultado para elegir a la instituciones de crédito que considere conveniente para tales efectos.
- 24) Dar cuenta inmediata al Comité 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.
- 25) Llevar el registro de condóminos, Usuarios u Ocupantes correspondiente al condominio, separando por cada uno de los condominios que lo integran, debiendo conservar por separado un expediente al agregar todas las comunicaciones que sobre el particular reciba.
- 26) Cuidar que dentro del condómino, se conserve el orden y respeto a la moral y buenas costumbres por parte de los Condóminos, Usuarios u Ocupantes, visitantes, personal de la administración, personal de seguridad y personal de servicio, teniendo en consecuencia facultades para dictar las medidas necesarias para solicitar a la autoridad competente y a los propios condóminos, Usuarios u Ocupantes 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.
Para cuidar el orden dentro del Condominio deberá llevar un libro de registro para todo tipo de visitas a las Oficinas o a las Suites.
- 27) Llevar un registro detallado del personal de servicio que labore en las Unidades de Propiedad Exclusiva, extendiendo las credenciales vigentes con fotografía, para el acceso al condominio.
- 28) 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 Magno y los Condominios, para su vigilancia, mantenimiento y reparación, asentado el estado de conservación en que se encuentran.

- 29) Tomará o adoptara las medidas y emitirá las disposiciones de carácter general y obligatorio que considere necesarias para mejor proveer en el uso y aprovechamiento de los bienes y áreas comunes, incluyendo 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.
- 30) Concursara la contratación del seguro que respecto de los bienes y áreas comunes y demás bienes de uso común dentro del Condominio, podrá acordarse por la Asamblea General de Condóminos, así mismo, someter a consideración del Comité de Vigilancia, las diversas propuestas que reciba sobre el particular.
- 31) El administrador está obligado a informar a todos los Condóminos que constituyen el Condominio Magno Paragón, (Locales comerciales, Oficinas, y Suites) en los diversos Condominios de los puntos siguientes que se tienen en el Condominio:
- a) La planta de emergencia es una y única y proveerá de la carga que cada condómino requiera, cobrando el mantenimiento, lubricantes y combustibles en la proporción del uso de la misma.
 - b) En caso de una segunda planta, los condóminos interesados tendrán que pagarla o rentarla en caso que no lo haga el Desarrollador y tendrán el uso proporcional del que sean propietarios en el caso de que ellos la paguen o renten, en el caso que el Desarrollador lo compre o rente, el dará el servicio de acuerdo a las necesidades y cobrará el mantenimiento, lubricantes y combustible en la proporción del uso de la misma.
Los condóminos serán responsables, en caso de que ellos la compren o renten, en la misma proporción, del mantenimiento, combustibles y lubricantes de la misma.
 - c) El edificio no cuenta con ganchos especiales en la fachada para mudanzas o limpieza de vidrios, por tanto las mudanzas para cualquier Unidad de Propiedad Exclusiva de Condominio, habrá de programarlas los Condóminos, Usuarios u Ocupantes para que se lleven a cabo por el montacargas en fecha y hora determinadas, por tanto habrá necesidad de programar todas ellas con el Administrador. En caso de lo contrario no se permitirá el acceso a mudanzas sin la cita correspondiente.
 - d) La limpieza de cristales, por no contar con los ganchos en la fachada deberá hacerse desde la azotea, el Administrador con aviso de tres días mínimo en forma escrita, notificara a los Condóminos, Usuarios u Ocupantes cuando y a qué hora se llevara a cabo.
 - e) La carga de insumos y la carga de desperdicios de los Locales Comerciales que se dediquen a comida o bebida, la programa el interesado con el Administrador, en horarios, alturas y peso de unidades de transporte así como las áreas en las cuales pueden llevarse a cabo las cargas y descargas.
 - f) El Administrador no permitirá la división de alguna oficina ya que solamente se permiten dos por pisos.
 - g) El Administrador impedirá el acceso de materiales de construcción para el arreglo o remodelación de Locales Comerciales, Oficinas y Suites, si no cuentan con la autorización del comité de Construcción, como señala el presente reglamento.
 - h) En adición a lo que se establece en el presente Reglamento con relación a manejo de la basura, el Administrador podrá emitir un Manual para el mejor manejo de la basura dentro del Condominio.
- 32) Cumplirá con todas y cada una de la obligaciones que impone la Ley de Protección Civil para el Distrito Federal en sus artículos 39 a 41 con relación al programa Interno de Protección Civil y la obligación de realizar simulacros de acuerdo a lo que se establezca dicha Ley, en coordinación con las autoridades competentes, así como cumplir con todo lo que se establece la Ley de Procedimiento Administrativo de Distrito Federal en relación a las visitas de verificación, eximiendo a los Condominios de cualquier obligación al respecto. Dentro del este punto en particular deberá tener particular cuando establece la Ley.
- 33) Llevará un registro detallado de los asistentes al Gimnasio del Condominio para poder exigir al responsable de algún daño, el pago del mismo.

- 34) Usará y aprovechara todas las garantías que el Desarrollador entregue por los equipos del Condominio, en caso de estar vigentes y posteriormente se encargara, bajo su responsabilidad de quien de mantenimiento a estos sea una empresa o persona de reconocido prestigio.
 - 35) Instruirá a los Condóminos los días y horas para efectos de mudanzas y poder estar preparados para dichos eventos.
 - 36) Elabora un manual de carga y descarga y uso del montacargas para los locales comerciales u Oficinas que constantemente reciban o entreguen productos. No se permitirá la carga y descarga en la planta baja, en la calle o en la banqueta.
 - 37) Acreditara su asistencia a los cursos de capacitación y actualización que imparte la Procuraduría Social del Distrito Federal, por lo menos, una vez al año, de acuerdo al Artículo 81 de la Ley de Protección Civil para el Distrito Federal en cuanto a Locales Comerciales.
 - 38) Contratará y cerciorara de que los controles de plagas se realizan con la periodicidad necesaria, para que no exista ningún tipo de animal o plaga dentro del Condominio.
 - 39) Contratará los servicios de técnicos especializados para la inspección periódica de los “sprinklers” o rociadores contra incendios, en todas las suites, oficinas, restaurantes y áreas comunes, siguiendo la norma IGH (Intercontinental Hotels Group).
 - 40) El administrador elaborara los manuales necesario para el mejor control del condominio, que entre otros serán:
 - El manual para manejo de basura en adición a lo que se establece el presente reglamento
 - El manual para el personal de servicio para las Suites.
 - El manual para el registro de visitantes en oficinas y en los Locales Comerciales.
 - El manual de control y restricciones de acceso de proveedores, personal de servicio, etc., para todo el condominio.
 - El manual para determinar el uso y horarios del montacargas que sirve a todas las unidades del condominio
 - Manual para las mudanzas dentro de cualquiera de la Unidades de Propiedad Exclusiva
- Cualquier otro que en su opinión o en la del Comité de Vigilancia se requiera para un mejoramiento de los servicios del Condominio.
- 41) En general, se realizara las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establece a su cargo la Ley, este reglamento, la asamblea General de Condominio Magno Paragón, en su caso la Escritura Constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 53.-Las medidas que adopte el Administrador y las disposiciones o normas de carácter general que te dicte dentro de sus funciones y con base de la Ley, serán obligatorias para todos los Condóminos, Usuarios u Ocupantes, visitantes, personal de la administración, personal de servicio, personal de seguridad y cualesquiera otras personas que por cualquier motivo se encontraren dentro del “Condominio Magno Paragón” o de los Condominios, dichas medida, resoluciones, normas o disposiciones podrán ser revocadas o modificadas mediante la resolución de la Asamblea General de Condóminos del condominio de que se trate.

ARTÍCULO 54.- El Administrador quedara liberado de cualquier responsabilidad cuando actué en cumplimiento y ejecución de las resoluciones adoptadas por el Comité de Vigilancia, para tales efectos, deberá conservar un expediente debidamente organizado en el cual se integran cronológicamente todas las resoluciones tomadas por el mencionado Comité de Vigilancia.

ARTICULO 55.-En todos los casos de muerte, revocación, renuncia o ausencia temporal del Administrador, y en tanto se convoca y reúne la asamblea general de condóminos que resolverá sobre el particular, el Presidente del Comité de Vigilancia ocupara provisionalmente el cargo.

Dicho en Comité de Vigilancia podrá designar quien sustituirá provisionalmente al Administrador, en el entendido de que solo la Asamblea General de Condóminos del Condominio Magno Paragón será quien podrá otorgar los poderes y facultades a que se refiere el artículo 50 del presente Reglamento.

ARTICULO 56.-En caso de conflictos entre dos o más condominios entre sí, el Administrador no podrá representar legalmente a ninguno de ellos y solo podrá actuar como amigable componedor.

ARTICULO 57.- El administrador podrá ser libremente separado de su cargo por acuerdo de la asamblea de condóminos, cuando no cumpla cualquiera de sus obligaciones, y por ausencia que le impida cumplimiento de las mismas.

CAPITULO VII
DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO 58.-La asamblea general de condóminos será el órgano supremo del condominio conocerá y resolverá todos los asuntos y resolverá todos los asuntos que señalan la Ley y este reglamento para cada tipo de ausentes y disidentes.

Igualmente serán válidas y obligatorias todas las resoluciones de Asamblea General de Condóminos para los Usuarios u Ocupantes, visitantes, personal de Servicio y personal de vigilancia.

ARTÍCULO 59.- Para el desahogo de los asuntos del condominio, existirán las Asambleas Generales Ordinarias del Condominio magno, las asambleas generales ordinarias del condominio de que se trate, las asambleas extraordinarias del condominio magno, las asambleas extraordinarias del condominio de que se trate, las asambleas generales ordinarias del condominio de que se trate y las asambleas especiales o de grupo.

A. La asamblea general ordinaria del condominio magno será aquella que reunirá exclusivamente a los representantes de los tres condominios, para resolver cualquiera de los asuntos que a continuación se listan de manera enunciativa:

- 1) El nombramiento ratificación o remoción del administrador o director administrativo o director administrativo de la asociación civil de administre la asociación civil y los tres condominios así como el otorgamiento de poderes y facultades y la determinación del monto de la caución o garantía que deberá otorgar el mencionado administrador para garantizar de sus funciones.
- 2) El nombramiento, ratificación o remoción de uno o todos los miembros del comité de vigilancia del condominio magno. Los miembros del comité de vigilancia del condominio magno fungirán como los miembros de dicho comité también en la asociación civil “administración del condominio paragón A.C.”
- 3) La determinación del monto de la fianza a que se refiere el Artículo 51 en este Reglamento.
- 4) Conocer, aprobar, o en su caso modificar el informe de actividades y la cuenta anual de administración del condominio magno, que se debe rendir el administrador y la asociación civil “Administración del Condominio Paragón A.C”
- 5) Conocer, aprobar, o en su caso modificar el presupuesto de gastos o ingresos que presente el Administrador para el año siguiente.
- 6) La determinación del monto mensual de las cuotas para cada condómino para el año siguiente y su forma de pago.
- 7) Instruir al administrador para el cumplimiento de sus funciones, así como de otorgamiento de poderes necesarios para su cabal cumplimiento.
- 8) Establecer la forma y términos en que deben contratarse los seguros que se indican en el presente reglamento para el condominio magno, incluyendo todos y cada uno de los Condóminos.
- 9) Precisar responsabilidades frente a terceros a cargo directo al administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquel, ejecutados en o con motivo de su cargo.
- 10) Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja la ley, el reglamento, la escritura constitutiva, y demás disposiciones legales aplicables.
- 11) La modificación de la tasa de interés moratorio a que se refiere el Artículo 44 de este reglamento
- 12) La asamblea no podrá dar su aprobación para la instalación de rótulos o placas en la fachada exterior de las áreas privativas, de conformidad con el artículo 31 de este Reglamento.
- 13) La toma de resoluciones o medias respecto de la insuficiencia del presupuesto formulado por el administrador.
- 14) La aprobación en la creación y funcionamiento de las diversas comisiones en los casos que así lo considere pertinente, otorgado para ello, los poderes que se le sean necesarios.

- 15) Resolver lo conducente por los incumplimientos de los condominios, usuarios u ocupantes, 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 el administrador, el comité de vigilancia o el comité de construcción.
- 16) Instruir al comité de vigilancia del condominio magno para el cumplimiento de sus funciones
- 17) Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común cuya resolución o adaptación no se encuentre comprendida dentro de las funciones conferidas al Administrador, al comité de vigilancia o al comité de construcción.
- 18) Aprobar la existencia y aplicación de cuotas extraordinarias
- 19) La aprobación revocación o modificación de las medidas adoptadas de conformidad con el artículo 53 de este reglamento por el administrador. Respecto de los bienes y áreas comunes y demás bienes de aprovechamiento común.
- 20) Cualquier otro asunto no reservado para las asambleas generales extraordinarias del condominio magno en términos del inciso B siguiente, o de las asambleas ordinarias de los condominios en términos del presente numeral.
- 21) Sancionar cualquier determinación tomada por la asamblea general de cualquiera de los condominios o de cualquiera de los comités de vigilancia de los condominios en el caso que no estén acordes con la asamblea general del condominio magno.

B. La asamblea general extraordinaria del condominio magno será aquella en que se reunirán los propietarios o representantes de los tres condominios, para tratar y resolver sobre los siguiente asuntos:

- 1) Modificaciones a las escrituras constitutivas del condominio magno o de los condominios. Las resoluciones que sobre este asunto se tomen, requerirán para su validez del cien por ciento de los votos del condominio.
- 2) Modificaciones al presente reglamento. Las resoluciones que sobre este asunto tomen requerirán para su validez del quorum a que se refiere el presente reglamento y que es del noventa por ciento de los votos del condominio.
- 3) Modificaciones al reglamento de diseño, construcción y remodelación del condominio y uso del suelo. Las resoluciones que sobre este asunto se tomen requerirán para su validez del quórum a que se refiere el presente reglamento y que es del setenta y cinco por ciento de los votos del condominio.
- 4) Aprobar y ordenar el ejercicio de las acciones previstas en el artículo 60 de la ley.
- 5) Aprobar la realización de obras puramente voluntarias. Para este asunto se requerirá el voto favorable de por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del total de votos del condominio.
- 6) La modificación del destino de los bienes y áreas comunes y demás bienes de aprovechamiento común de los condominios. Para este asunto se requerirá el voto favorable del 100% (cien por ciento) de los votos del condominio.
- 7) La modificación del destino de cada área privativa, o de los bienes y áreas comunes y demás bienes de uso común dentro del condominio, según haya determinado por la escritura constitutiva. Para este asunto se requerirá el voto favorable del 100% (cien por ciento) del total del condominio.
- 8) La modificación o cambio de uso de los bienes y áreas comunes y demás bienes de uso común dentro del condominio, según haya sido determinado por la escritura constitutiva. Para este asunto se requerirá el voto favorable del 90% (noventa por ciento) del total del condominio.
- 9) De conformidad con el artículo 13 del reglamento, sobre acciones divisorias, de venta o de gravamen real respecto de los bienes y áreas comunes y demás bienes de uso común dentro de los condominios. Para estos asuntos se requerirá el voto favorable del 90% (noventa por ciento) total del condominio.

- 10) 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 vigilancia o del comité de construcción. Para estos asuntos se requerirá el voto favorable de por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del total del condominio.
 - 11) La imposición de cualquiera de las sanciones o medidas disciplinarias de conformidad con el reglamento. Para este asunto se requerirá el voto favorable del 51% (cincuenta y uno por ciento) del total del condominio
 - 12) La extensión y liquidación del régimen de propiedad y condominio del inmueble o condominios, en su caso la reconstrucción, o a la venta o división entre los condominios, en términos del artículo 7 de este reglamento y de los artículos 14 y 83 a 85 de la ley.
 - 13) Resolver los asuntos que le confiera la ley, el presente reglamento, las escrituras constitutivas y demás disposiciones legales aplicables.
- C. La asamblea general ordinaria del condominio de que se trate, será aquella que reunirá a los propietarios o representantes de las unidades de propiedad exclusiva del propio subcondominio, para resolver cualesquiera de los asuntos que a continuación se listan de manera enunciativa.
- 1) El nombramiento, ratificación o remoción de uno o todos los miembros del comité de vigilancia del condominio de que se trate.
 - 2) El nombramiento del representante del condominio de que se trate para representar a su condominio ante las asambleas del condominio magno.
 - 3) Conocer, aprobar, o en su caso modificar el informe de las actividades y la cuenta anual de administración del condominio de que se trate, que debe rendir el administrador.
 - 4) Conocer, aprobar, o en su caso modificar el presupuesto de gastos o ingresos que presente el administrador para el año siguiente y su forma de pago.
 - 5) La determinación del monto mensual de las cuotas para cada unidad de propiedad exclusiva para el año siguiente y su forma de pago.
 - 6) Instruir al administrador para el cumplimiento de sus funciones así como otorgamiento de sus poderes necesarios para su cabal cumplimiento.
 - 7) Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquel, ejecutados en o con motivo de desempeño de su cargo.
 - 8) La modificación de la tasa de interés moratorio a que se refiere el artículo 44 de desempeño de su cargo.
 - 9) La toma de resoluciones o medidas respecto de las influencias del presupuesto formulado por el administrador.
 - 10) La aprobación en la creación y funcionamiento de las diversas comisiones en los casos que así considere pertinente, otorgado para ello, en los poderes que les sean necesarios.
 - 11) Resolver lo conducente por los incumplimientos de los Condóminos, usuarios u ocupantes, visitantes, personal de administración, personal de servicio, personal de seguridad, y cualesquiera otras personas dentro del condominio de que se trate.
 - 12) Instruir al comité de Vigilancia del Condominio de que se trate para el cumplimiento de sus funciones
 - 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 o al comité de vigilancia
 - 14) Aprobar la existencia y aplicación de cuotas extraordinarias
 - 15) La aprobación revocación o modificación de las medidas adoptadas de conformidad con el artículo 53 de este reglamento por el administrador. Respecto de los bienes y áreas comunes y demás bienes de aprovechamiento común del condominio de que se trate.
 - 16) Cualquier otro asunto no reservado para las asambleas generales extraordinarias del condominio de que se trate en términos del inciso de siguiente.

- D. La asamblea general extraordinaria del condominio de que se trate, será aquella en que se reunirán propietarios o representantes de las unidades de propiedad exclusiva del propio subcondominio, para tratar y resolver sobre los siguientes asuntos:
- 1) Aprobar la realización de obras puramente voluntaria. Para este asunto se requerirá el voto favorable de por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del total de votos del condominio que trate.
 - 2) 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 vigilancia. Para estos asuntos se requerirá el voto favorable de por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del total del condominio de que trate.
 - 3) Resolver los asuntos que le confiera la ley, el presente reglamento, las escrituras constitutivas y demás disposiciones legales aplicables.
- E. Las asambleas especiales o de grupo serán aquellas en que se traten asuntos que afecten exclusivamente a un grupo de condominios de algún condominio en particular y serán citadas extraordinarios en término del artículo 32 fracción II de la ley y se convocaran exclusivamente cuando sea necesario o para obras extraordinarias o de ornato, que no se afecten el contexto del conjunto del Condominio Magno o de los tres Condominios y cuyo costo será solventado exclusivamente por los condóminos que conformen el grupo del Condominio de que se trate a las Asambleas Especiales o de Grupo les serán aplicables en su parte conducente, las disposiciones del presente capítulo.

ARTICULO 60.- Durante los primeros cuatro meses de cada año deberá celebrarse una Asamblea General Ordinaria del Condominio Magno, en la que se trataran por lo menos los asuntos señalados en los incisos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 11 del Apartado A del Artículo 59 anterior y de acuerdo con la Ley en su Artículo 31 fracción I deberán llevarse a cabo asambleas cada seis meses.

En la misma forma deberán de realizarse cada seis meses Asambleas Generales Ordinarias de cada uno de los Condominios.

ARTICULO 61.- La convocatoria para la celebración de cualquiera de las asambleas previstas en este Reglamento tanto para el Condominio Magno como para cualquiera de los Condominios, será realizada por el Administrador por lo menos con 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha de la misma de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Contendrá la fecha de celebración, con indicación de la hora y lugar en que se celebrara.
- b) Deberá especificar el tipo o clase de asamblea de que se trate, indicando si es del Condominio Magno o de alguno de sus tres Condóminos. Así mismo, deberá mencionar si se trata de primera, segunda o tercera convocatoria. La asamblea podrá convocarse para un mismo día en primera, segunda y tercera convocatoria, respetando al efecto los plazos establecidos en la Ley, y a falta de disposición expresa en dicho ordenamiento, entre cada llamado deberá 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 notificara por escrito con acuse de recibo a cada uno de los representantes de los Condominios o de los condóminos o Usuarios u Ocupante en su caso, en el domicilio establecido en el registro de condóminos, Usuarios u Ocupantes. Si no se encontrare presente el Condómino, Usuario u Ocupante de que se trate, bastara que la convocatoria se entregue a la persona que se encontrare en dicho lugar, haciendo constar dicha situación en el acuse correspondiente.
- e) Además de la notificación personal relacionada en el inciso d) anterior, el Administrador fijara la convocatoria en uno o varios lugares visibles dentro del Condominio Magno o del Condominio de que se trate y en los lugares previstos por el Desarrollador en el proyecto arquitectónico.
- f) Notificación practicada en la forma prescrita en los dos incisos anteriores surtirá plenamente sus efectos.

ARTÍCULO 62.- Si en el transcurso de un año no se celebra asamblea alguna o bien, cuando se considere fundado y necesario, los condóminos en su caso, 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 25% del total de los condómino, de acuerdo a lo que establece en el Artículo 34 Fracción III inciso c) de la Ley.

ARTICULO 63.- El comité de vigilancia podrá convocar a Asamblea General de Condóminos del condominio en los supuestos establecidos en el Artículo 90 inciso 11) de este Reglamento. Para este caso, la convocatoria será firmada por el miembro o miembros del comité de vigilancia que la realicen.

ARTÍCULO 64.- No se requerirá convocatoria previa cuando el momento de la celebración de la asamblea, se encuentren presentes todos los condóminos o sus representantes debidamente apoderados.

ARTICULO 65.- cada condominio para designar al representante que le correspondan ante la Asamblea General de Condominio Magno, seleccionando dentro de los integrantes de su Comité de Vigilancia o nombrando a terceras personas, las que actuaran en nombre y representación del Condominio de que se trate, para que las decisiones tomadas en las Asambleas Generales mediante voto de los representantes designados tengan fuerza legal y sean aplicables y de obligatorio cumplimiento para todos los condóminos del Condominio Magno y de los Condóminos.

Las Asambleas Generales del Condominio Magno, Ordinarias y Extraordinarias estarán compuestas por tres representantes, como sigue:

“Condominio Paragón Locales Comerciales”,	1 Representante
“Condominio Paragón Suites”	1 Representante
“Condominio Paragón Oficinas”	1 Representante

Se podrá dar el caso que una sola persona represente a más de dos condominios con las representaciones necesarias con poder notarial o simple carta poder.

Las asambleas GENERALES DEL Condominio de que se trate, Ordinarias y Extraordinarias estarán compuestas por todos los condóminos que conforman dicho Subcondominio.

Los Condóminos, Usuarios u Ocupantes en su caso, podrán hacerse representar, para la toma de decisiones en la Asamblea General de Condóminos del Condominio de que se trate, mediante la entrega de simple carta poder firmada ante dos testigos.

En los casos en que exista copropiedad sobre alguna de las áreas privativas, los copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de la votación, y en caso de que no se designe, cualquiera de los copropietarios quedara legitimado para representar la Unidad de Propiedad Exclusiva.

ARTÍCULO 66.- La votación será personal, nominal y directa.

La fórmula de votar en las asambleas y de cómo se computan los votos será como sigue:

Para el Condominio Magno Paragón:

“Condominio Paragón Locales Comerciales”,	1 Voto	equivalente al 24.2276%
“Condominio Paragón Suites”	1 Voto	equivalente al 36.8895%
“Condominio Paragón Oficinas”	1 Voto	equivalente al 38.8829%

Para los Subcondominios:

Cada Condominio, Usuario u Ocupante o representante tendrá un número de votos igual al porcentaje de votación equivalente al que corresponda a su área privativa, estableció en la escritura Constitutiva del propio Condominio y que se transcribe en el Artículo 11 del presente reglamento.

ARTICULO 67.- Es causa de suspensión del derecho de voto otorgado a los representantes de los Condominios o a los Condóminos, Usuarios u Ocupantes, estar en mora en el pago de sus cuotas, sean ordinarias o extraordinarias, de fondo de reserva, intereses moratorios o cualquier otra aprobada por la Asamblea General de Condóminos del Condominio Magno o del Condominio de que se trate. En este

supuesto, podrán concurrir a la asamblea pero se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones, considerándoseles como ausentes para todos los efectos legales a que haya lugar.

ARTICULO 68.- En la toma de resoluciones en que un solo condómino, o Usuario u Ocupante en su caso, representante más del 50% (cincuenta por ciento) de los votos, se requerirá además el 50% (cincuenta por ciento) de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a un acuerdo valido, el Condómino, Usuario u Ocupante mayoritaria o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia o controversia ante los tribunales competentes en la ciudad de México Distrito Federal.

ARTICULO 69.-Para asistir y participar en cualquiera de las asambleas previstas en este Reglamento, los representantes de los Condominios, los condominios o Usuario u Ocupante y sus representantes deberán solicitar y obtener de Administrador la correspondiente constancia. Este documento será entregado por el administrador, a todos aquellos Condóminos, Usuarios u Ocupantes que así soliciten y acrediten encontrarse al corriente en el pago de sus cuotas, sean ordinarias o extraordinarias.

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

- a) Datos de identificación del área privativa
- b) Número de votos que le corresponde al representante del condominio o al área privativa de conformidad con la tabla de porcentaje de votación que corresponda según el tipo de asamblea.
- c) Certificación de Administración de encontrarse al corriente de todas sus cuotas, cargas, fondos de reserva, fondos de equipamiento, intereses moratorios y cualquier otro.

ARTICULO 70.-No se requerirá nueva convocatoria cuando en una asamblea legalmente instalada se acude diferir para la fecha posterior la continuación de la misma sin modificación del orden de día. En ningún caso se podrá diferir la continuación de asamblea por un plazo mayor a 5 (cinco) días hábiles, salvo caso de la fuerza mayor.

ARTÍCULO 71.-Las asambleas previstas en este reglamento se desarrollaran de conformidad con el siguiente procedimiento.

- 1) Al arribar los condominios o Usuario u Ocupante o sus representantes, procederán a registrarse y firmar la correspondiente lista de asistencia. Para estos efectos deberán mostrar la constancia a que se refiera el artículo 69 anterior, y en su caso, la correspondiente carta poder, misma que será entregada para anexarse a la lista de asistencia
- 2) El administrador o la persona designada por este, juntamente con el presidente del comité de vigilancia correspondiente procederá de manera preliminar al recuento del número de votos presentes.
- 3) En las asambleas podrá actuar como presidente quien ocupe el mismo cargo en el comité de vigilancia correspondiente, o a la persona designada por los condóminos o Usuario u Ocupante o sus representantes.
- 4) Como secretario de la asamblea actuara el Administrador, y en su ausencia actuara con tal cargo la persona que los condóminos o Usuario u Ocupante o sus representantes designaren.
- 5) El presidente designara de entre los presentes al escrutador, quien se encargara de realizar el cómputo o recuento para determinar el quorum de asistencia. El escrutador nombrado deberá firmar al calce la lista de asistencia.
- 6) Si no existiere el quorum 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 quorum requerido por el Reglamento, el Presidente declarara legalmente instalada la asamblea procediendo a discutirse los asuntos contenidos en el orden del día.
- 8) Instalada la asamblea, los condóminos o Usuario u Ocupante o sus representantes, deberán permanecer en la misma hasta su conclusión. Si por cualquier motivo algún representante de Condominio o Condómino, Usuario u Ocupante o sus representantes 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 considerara como si hubieran abstenido.

- 9) Al término de las deliberaciones de cada uno de los asuntos contenidos en el orden del día, se procederá a escrutinio de los votos y el resultado será la resolución de la asamblea. El Presidente de la Asamblea no tendrá voto de calidad.
- 10) De toda Asamblea convocada para el Condominio Magno o para cualquiera de los Condominios, se lleve a cabo o no, el secretario redactara y levantara un acta en la que de forma clara y precisa se asentara lo sucedido. El acta será autorizada mediante la firma del presidente y el secretario de la asamblea.
- 11) Se levantara un acta adicional en el caso del Condominio Magno, para que conste en el expediente de la asociación civil "Administración del Condominio Paragón A. C."
- 12) De cada asamblea se formara un expediente, el cual se integrara 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 inciso 3) de artículo 52 de este Reglamento.

ARTICULO 72.- Para que las Asambleas Generales Ordinarias del Condominio Magno o del Condómino de que se trate, se consideran legalmente reunidas en virtud de primera convocatoria deberá estar presente en ellas por lo menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los votos del condominio. Cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum de instalación será de cuando menos del 51% (cincuenta y uno por ciento) de la totalidad de los votos del condominio. En tercera o ulterior convocatorias se consideraran legalmente instaladas con el número de votos que se encuentren presentes del condominio.

ARTÍCULO 73.- Las resoluciones de las Asambleas Generales Ordinarias del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos presentes.

ARTÍCULO 74.- Para que las Asambleas Generales Extraordinarias del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, se consideren legalmente reunidos en virtud de primera convocatoria deberá estar presente en ellas por lo menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los votos del Condominio. Cuando se realice por segunda o ulteriores convocatorias, el quorum de instalación será de cuando menos del 51% (cincuenta y uno por ciento) de la totalidad de los votos del Condominio.

ARTÍCULO 75.- Las resoluciones de las Asambleas Generales Extraordinarias del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, serán válidas cuando se tomen por las mayorías calificadas dispuestas por este Reglamento para cada uno de los asuntos que en las mismas se resolverán.

ARTICULO 76.- Cuando no exista quorum de votación determinado para alguno de los asuntos materia de las Asambleas Generales Extraordinarias, sus resoluciones no serán válidas aun cuando se adopten por la mayoría de los votos presentes.

ARTICULO 77.- Una Asamblea legalmente instalada del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, solo se podrán tratar y resolver los puntos específicamente asentados dentro del Orden del Día, únicamente se podrán tratar y resolver de propuestas que no afecten a más de un condómino o a condóminos ausentes y siempre y cuando esas propuestas, para ser tratadas en Asamblea, le sean enviadas, con acuse de recibo, al Administrador con una anticipación de cinco días hábiles anteriores a la celebración de la Asamblea.

CAPITULO IX DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DEL CONDOMINIO MAGNO Y D LOS CONDOMINOS

ARTÍCULO 78.- El comité de vigilancia, es el órgano colegiado de carácter permanente dentro del condominio, encargado de cuidar que el Administrador cumpla cabalmente con las obligaciones que le impone la Ley, el Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Habrá un Comité de Vigilancia para el Condominio Magno y cada Condominio tendrá su propio Comité de Vigilancia.

ARTICULO 79.- El comité de Vigilancia del Condominio de que se trate, se integrara por 6 (seis) miembros, de los cuales, entre ellos, designan a un Presidente, quien además de presidir la sesiones ejercerá la representación de este órgano colegiado, así mismo, nombrara a un secretario, quien será el encargado de levantar los actos de las sesiones y asentarlas en el registro que quedar bajo la custodia. Ambos nombramientos se realizaran en la primera sesión del Comité de Vigilancia.

Este comité de vigilancia del Condominio de que se trate, se integrar por 3 (tres) miembros, de los cuales, entre ellos, designaran a un Presidente, quien además de presidir las sesiones ejercerá la representación de este órgano colegiado, así mismo, nombrara a un secretario, quien será el encargad de levantar las actas de las sesiones y asentarlas en el registro que quedara bajo su custodia. Ambos nombramientos se realizaran en la primera sesión del Comité de Vigilancia del Condominio de que se trate.

El presidente electo del Comité de Vigilancia del Condominio de que se trate, desempeñara dicho cargo por un año y podrá ser reelecto para otro periodo igual.

Artículo 80.- Para ser miembro del Comité de Vigilancia tanto del Condominio Magno, como del Condominio de que se trate, se requiere ser condómino y estar al corriente en el pago de las cuotas que le correspondan, ya sean ordinarias o extraordinarias, de fondo de reserva, intereses moratorios o cualquier otra aprobada por la Asamblea General de Condóminos.

En el caso de los miembros del Comité de Vigilancia de Condominio Magno, quien tiene que estar al corriente del pago de las cuotas es el Condómino que represente el miembro del Comité.

ARTICULO 81.- Los miembros del Comité de Vigilancia, serán libremente nombrados y removidos por acuerdo de la asamblea General de Condóminos correspondiente, del Condominio Magno o del Condominio de que se trate.

El primer Comité de Vigilancia será nombrado por los constituyentes o desarrolladores del Condominio en los Artículos Transitorios del Presente Reglamento. Este Comité de Vigilancia no podrá ser removido ni por la Asamblea General de Condóminos, sino hasta después de un año de haberse constituido el condominio, salvo que os integrantes renuncien en forma voluntaria a su cargo.

ARTICULO 82.- Procedera la remoción de uno o vario de los miembros del Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, cuando se demuestre que han incumplido con cualesquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en este Reglamento, la Ley, las Escrituras Constitutivas y demás disposiciones legales aplicables. Así mismo procederá la remoción por ausencia que les impida el eficaz cumplimiento de sus obligaciones.

La pérdida de la calidad de condominio traerá como consecuencia la remoción del cargo dentro del Comité de Vigilancia, salvo por el primer Comité que lo nombra el Desarrollador o Constituyente.

ARTICULO 83.- Los miembros del Comité de Vigilancia durara en el desempeño de su carga 1(un) año y podrá ser relectos por otro periodo igual por la Asamblea General de Condóminos del Condóminos del Condominio Magno o del Condominio de que se trate. Los miembros del Comité de vigilancia no cesaran en el puesto sino hasta que los nuevos miembros elegidos tomen posesión del cargo.

ARTICULO 84.- Por tratarse de un cargo honorario, los miembros del Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, no tendrán derecho o remuneración alguna, ni garantizan el desempeño de su cargo, salvo que la Asamblea General de Condóminos resuelva lo contrario.

ARTICULO 85.-El Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, sesionara siempre que sean convocados en forma escrita por cualesquiera de sus miembros y/o por el Administrador, con una anticipación mínima de 5 (cinco) hábiles.

La convocatoria a las sesiones del Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, deberán ser firmados por quienes la realicen, y deberá ser entregado en el domicilio que aparece por cada uno de los miembros en el Registro del Condóminos, Usuarios u Ocupantes. La convocatoria deberá expresar el día, hora y lugar dentro o fuera del condominio en que se celebra la reunión, así como el orden correspondiente.

ARTICULO 86.-Para las sesiones del Comité de Vigilancia de Condominio Magno o del Condominio que se trate, se consideren legalmente reunidas, necesaria la concurrencia de por lo menos 3 (tres) miembros, pero deberán estar representados invariablemente los tres Condominios. Para el supuesto de ausencia del presidente o del secretario o de ambos, entre los miembros presentes en la sesión se designara por mayoría de votos quien ocupara dichos gastos.

ARTÍCULO 87.-Las resoluciones del Comité de Vigilancia de Condominio Magno o del que se trate serán tomadas por la mayoría de votos de los miembros que presentes, correspondiendo un voto a cada uno de ellos.

El presidente tendrá voto de calidad.

Toda resolución legalmente adoptada por el Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio que se trate, deberá ser cumplida y respetada por sus miembros, sin excepción alguna. Cuando algún miembro, del Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, este directamente involucrado 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.

ARTÍCULO 88.- El propio Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del condómino de que se trate, podrá establecer los criterios o lineamientos internos bajo los cuales se desarrollaran sus sesiones, mismos que no podrán en ningún momento contravenir cualquier de las disposiciones legales aplicables al condominio.

Todas las reuniones del Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, iniciaran 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 u Ocupantes en su caso, podrán asistir a las sesiones del Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate siempre y, cuando dicho órgano colegiado así lo considere conveniente. En este supuesto, el condómino que asiste solo será cuando y no podrá participar en la toma de resoluciones o acuerdos.

ARTÍCULO 89.- De cada sesión del comité de vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, se levantara un acta que deberá asentarse en el registro que se llevara especialmente para tal efecto. Toda acta será firmada por los miembros de asistencia a la sesión.

De cada sesión se formara un expediente, el cual se integrara 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 90.- Corresponde al Comité de Vigilancia:

- 1) Establecer y limitar los giros en los locales comerciales, si a su juicio no están al nivel o categoría del condominio, así como prohibir giros que puedan afectar a alguno ya establecido.
- 2) Cerciorarse de que el Administrador de cumplimiento a los acuerdos de la asamblea General de Condóminos del Condominio Magno o del Condominio de que se trata, a la Asamblea de Asociados de la Asociación Civil, y en su caso determinar lo procedente en los casos de incumplimiento de algunas de las obligaciones a cargo del mencionado Administrador.

- 3) Verificar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de todas y cada una de las funciones y obligaciones establecidas a su cargo por la ley, las escrituras constitutivas, el Artículo 52 del presente reglamento y demás aplicables.
- 4) Vigilar y considerar todas y cada una de las determinaciones de los Comités de los Condominios para que nunca vayan en contra de las determinaciones o afecten al condominio magno.
- 5) Considerar y en su caso resolver o sancionar, las diversas propuestas que reciban del administrador sobre la contratación del seguro que respecto de los bienes y áreas comunes y demás bienes de uso común dentro del Condominio podrá acordarse por la asamblea general de Condóminos.
- 6) Dar su conformidad para lo que se realice de las obras necesarias no presupuestadas en el condominio.
- 7) Verificar los estados de cuenta mensuales que debe rendir el administrador ante todos y cada uno de los Condominios, ante la Asamblea General de Condóminos y ante la Asamblea de la Asociación Civil, revisando los ingresos y cada uno de los gastos con sus soporte contable, con el Artículo 52 Fracción 13) de este reglamento y emitir su opinión ante la Asamblea General de Condóminos y ante la Asamblea Asociados de la Asociación Civil, que se celebra anualmente.
- 8) Constatar la inversión del fondo para gastos de mantenimiento y administración, fondo de reserva y cualquier otro que haya instituido la Asamblea General de Condóminos.
- 9) Dar cuenta a la Asamblea General de Condóminos, a la Asamblea de Asociados de la Asociación Civil y a las Asambleas del Condominio de que se trate, de sus observaciones sobre la administración del condominio y de los Condominios.
- 10) Informar al Administrador de toda irregularidad, anomalía o incumplimiento del que tenga conocimiento en la aplicación de la Ley, las Escrituras Constitutivas, este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, cometidas por los Condóminos Usuarios u Ocupantes, visitantes personal de servicio, personal de seguridad, y cualesquiera otras personas dentro del condominio, para que el mencionado Administrador actúe conforme a derecho y a este Reglamento.
- 11) Informar a la Asamblea General de Condóminos, o a la Asamblea de Asociados de la Asociación Civil y a las Asambleas del Condominio de que se trate, de los incumplimientos de los Condóminos, Usuarios u Ocupantes, visitantes, personal de la administración, personal de servicio, personal de seguridad, y cualquiera otras personas dentro del condominio, respecto respecto de los cuales hubiera dado cuanta al Administrador.
- 12) Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los Condóminos, Usuarios u Ocupantes, visitantes, personal de la administración, personal de servicio y, personal de seguridad sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- 13) Convocar a la Asamblea General de Condóminos, a la Asamblea de Asociados de la Asociación Civil y a las Asambleas del Condominio de que se trate, en las siguientes supuestos:
Cuando 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 este para que comparezcan ante la asamblea correspondiente.
Cuando los estime conveniente en beneficio de los condominios y, en los demás casos en que la ley o el presente Reglamento así se lo indique.
- 14) Vigilar el respeto y cumplimiento de la Ley, las Escrituras Constitutivas, del presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.
- 15) Revisar y comprobar periódicamente el estado físico del condominio, el uso y funcionamiento de os bienes y áreas comunes y demás partes de propiedad común dentro del condominio.
- 16) Comprobar el pago oportuno y correcto de todos los gravámenes, impuestos, contribuciones o derechos de carácter fiscal a cargo del condominio.
- 17) Verificar que el Administrador efectúe los cobros de todos los créditos que le corresponden en forma oportuna eficiente.
- 18) 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 para los bienes y áreas comunes y demás partes de propiedad común dentro del condominio.

- 19) 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.
- 20) Asistir al presidente de este órgano colegiado en el nombramiento del Administrador provisional en los términos del Artículo 55 de este Reglamento.
- 21) Supervisar y verificar que el Comité de Construcción cumpla cabalmente con todas y cada una de las funciones y obligaciones establecidas a su cargo en el Reglamento de Construcción, la Ley, las Escrituras Constitutivas, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.
- 22) Realizar las funciones que le sean asignadas por la Asamblea General de Condóminos, y cumplir con las obligaciones a su cargo que deriven de la Ley, las Escrituras Constitutivas, el Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.
- 23) Actuar en la resolución de conflictos entre condóminos o Usuarios u Ocupantes de conformidad con el Capítulo XVI de este Reglamento.
- 24) Promover reuniones entre los presidentes de los Comités de Vigilancia de los Condóminos para resolver o informar de los avances o de las anomalías que considere oportuno.

ARTICULO 91.- El Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate y sus miembros se abstendrán de girar instrucción alguna al personal de la administración, salvo en los casos en que no encontrándose el Administrador exista la necesidad de realizar alguna reparación urgente en los bienes y áreas comunes, Igualmente, les está prohibido utilizar o emplear en su beneficio a los miembros del personal de la administración.

Cualquier instrucción que desee girar el comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate al personal de la administración deberá hacerse a través del Administrador.

ARTÍCULO 92.- El presidente del Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, tendrá las facultades de representación de los condóminos, en términos del Reglamento de Condominio y Administración en su Artículo 50.

Así mismo, tendrá las facultades, si así se decide en la Asamblea General de Condóminos, de integrar la Asociación Civil que administre el mismo condominio.

ARTICULO 93.- En los casos de muerte, revocación, renuncia o ausencia temporal de cualquiera de los miembros del comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate, los restantes miembros en tanto se convoca y reúne la Asamblea General de Condóminos que resolverá sobre el particular, designaran a quien sustituirá provisionalmente al miembro faltante.

CAPITULO X

DEL COMITÉ DE CONSTRUCCION DEL CONDOMINIO MAGNO Y DE LOS CONDOMINIOS

ARTÍCULO 94.- El Comité de Construcción es el órgano colegiado de carácter permanente dentro del Condominio Magno, de los tres Condominios y de la Asociación Civil Administración del Condominio Paragón A. C., encargado de vigilar que los condóminos cumplan y respeten las disposiciones contenidas en el Reglamento de Diseño, Construcción y Remodelación del Condominio en la realización de los trabajos a que se refiere el Capítulo XI de este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, tanto en las áreas privativas como en las áreas comunes.

ARTÍCULO 95.- El Comité de Construcción se integrara por 3 (tres) miembros propietarios nombrados por el Desarrollador en los Artículos Transitorios del presente Reglamento.

El Comité de Construcción designara de entre sus miembros a un presidente, quien presidirá las sesiones y actuara como representación de este órgano colegiado dentro del Condominio. Así mismo, nombrara a un secretario, quien será el encargado de levantar las actas de las sanciones y asentarlas en el registro que quedar bajo su custodia. Ambos nombramientos se realizaran en la primera sesión del Comité de Construcción.

ARTICULO 96.- Los miembros del Comité de Construcción, serán libremente nombrados y removidos por el Desarrollador y una vez que el Desarrollador haya vendido el 100% de sus propiedades o derechos dentro del condominio o haya transcurrido un lapso de 10 años podrá ceder este Comité a la Asamblea General de Condóminos del Condominio Magno.

ARTICULO 97.- Procederá la remoción de uno de los miembros del Comité de Construcción, cuando se demuestre que han incumplido, con cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en el Reglamento de Construcción, este Reglamento de Construcción, este Reglamento, la Ley, las Escrituras constitutivas y demás disposiciones legales aplicables. Así mismo, procederá la remoción por ausencia que les impida el eficaz cumplimiento de sus obligaciones. En los supuestos anteriores el Desarrollador designara a quien lo supla.

ARTICULO 98.- por tratarse de un cargo honorario, los miembros del Comité de Construcción no tendrán derecho a remuneración alguna, ni garantizaran el desempeño de su cargo.

ARTÍCULO 99.- El Comité de Construcción en la toma de acuerdos o resoluciones se apoyara en todo momento de un especialista titulado en las áreas de ingeniería y arquitectura.

El especialista que auxiliara en sus funciones al Comité de Construcción, será nombrado y removido libremente por el propio comité, y recibirá los honorarios o compensaciones que al efecto determine este órgano colegiado y serán por cuenta del condómino que solicita los servicios del Comité de Construcción.

ARTÍCULO 100.- El Comité de Construcción sesionara siempre que sea convocada por cualquiera de sus miembros y/o por el Administrador, con una anticipación mínima de 3 (tres) días hábiles.

ARTÍCULO 101.- Para que las sesiones del Comité de Construcción se consideren legalmente reunidas, será necesaria la concurrencia de por lo menos 2 (dos) miembros propietarios, así como el especialista designado, en caso de ser necesario.

Para el supuesto de ausencia del presidente o del secretario, o de ambos, de entre los miembros presentes en la sesión de designar por mayoría de votos quien ocupara dichos cargos.

En toda sesión del Comité de Construcción podrá estar presente el Administrador como invitado.

ARTÍCULO 102.- Las resoluciones del Comité de Construcción serán tomadas por la mayoría de votos de los miembros presentes, correspondiendo un voto a cada uno de ellos. El presidente tendrá voto de calidad.

Toda resolución legalmente adoptada por el Comité de Construcción deberá ser cumplida y respetada por sus miembros, sin excepción alguna.

Las resoluciones adoptadas o tomadas por el Comité de Construcción no podrán ser sancionadas por el Comité de Vigilancia del Condominio.

Cuando algún miembro del Comité de Construcción, sea propietario o suplente, este directamente interesado en alguno de los asuntos que se resolverán en la sesión de que trate, deberá abstenerse de participar en la deliberación y resolución del mismo, y en su caso el propio Comité de Construcción podrá designar a algún otro condómino para que lo sustituya.

ARTICULO 103.- El propio Comité de Construcción podrá establecer los criterios o lineamientos internos bajo los cuales se desarrollaran sus sesiones, mismas que no podrán en ningún momento contravenir cualesquiera de las normas contenidas en el Reglamento de Construcción, este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables a los condominios.

Todas las reuniones del Comité de Construcción iniciaran 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.

ARTICULO 104.- De cada sesión del Comité de Construcción, se levantara un acta que deberá asentarse en el registro que se llevara especialmente para tal efecto. Toda acta será firmada por los miembros asistentes a la sesión, incluyendo al especialista que auxiliara al propio comité.

De cada sesión se formara un expediente, el cual se integrara por el acta que de la misma se levante, la convocatoria, así como la lista de asistencia debidamente firmada por los asistentes o la misma, y los demás documentos presentados y discutidos en la reunión.

ARTICULO 105.- En los casos de muerte, revocación, renuncia o ausencia temporal de cualquiera de los miembros del Comité de Construcción, los restantes miembros en tanto se convoca y reúne la Asamblea General de Condóminos que resolverá sobre el particular, designaran a quien sustituirá provisionalmente el miembro faltante.

ARTÍCULO 106.- Corresponde al Comité de Construcción:

- 1) Obedecer las obligaciones impuestas a su cargo por el Reglamento de Construcción.
- 2) Hacer cumplir a los condóminos con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Diseño, Construcción y Remodelación del Condominio y este Reglamento. Para estos efectos, deberá informar al Comité de Vigilancia de toda irregularidad, anomalía o incumplimiento cometido por el condómino, debiendo el Comité de Vigilancia del Condominio Magno y en su caso del Condominio de que se trate para que este subsane el incumplimiento.
- 3) Deberá verificar la buena aplicación de los criterios establecidos en este Reglamento de Construcción, del siguiente capítulo, para los proyectos individuales y en la construcción de las adaptaciones y remodelaciones de las Suites, siguiendo los lineamientos que se establecen en el "Reglamento de Construcción"
- 4) Recibir y analizar la información a que se refiere el capítulo siguiente del Reglamento y demás documentos relacionados en el Reglamento de Construcción.
- 5) Emitir su opinión en relación con cualquier trabajo u obra que se pretenda llevar en el área privativa o área común del Condominio Magno de cualquiera de los Condominio, quedando facultado en su caso, para hacer las observaciones y comentarios que considere pertinentes al proyecto presentado para aprobación.
- 6) Rendir al Comité de Vigilancia del Condominio de que se trate un informe por escrito del resultado del análisis practicado al proyecto presentado por el condómino, haciendo constar claramente su resolución, y en su caso los comentarios y observaciones.
- 7) Informar a la Asamblea General de Condóminos del CONDOMINIO Magno o del Condominio de que se trate de los incumplimientos de los condóminos, respecto de los cuales hubiera dado cuenta el Comité de Vigilancia.

- 8) Ordenar o instruir al especialista que les auxiliara, la ejecución de todas las tareas y trabajos que consideren convenientes y necesarias para emitir su resolución.

ARTÍCULO 107.- Los proyectos de cada una de las Unidades de Propiedad Exclusiva y de cualquier otra edificación dentro del condominio en sus áreas comunes, deberán de ser aprobados previamente al inicio de la obra por dicho Comité de Construcción.

ARTICULO 108.- El Comité de Construcción; tendrá la facultad de practicar inspecciones periódicas y constatar si las construcciones y adaptaciones se están efectuando con estricto apego a los proyectos que se mencionan en el artículo inmediato anterior.

ARTÍCULO 109.- Si al practicar las inspecciones de las obras a que se refieren el artículo anterior, el Comité de Construcción encuentra que la ejecución de las mismas no se apega a los proyectos autorizados, se procederá a informar por escrito al condómino y al constructor, clausurando de inmediato las obras e informando al Comité de Vigilancia del Condominio Magno o del Condominio de que se trate y al Administrador con objeto de que se instruya a la caseta de vigilancia para no permitir el acceso de trabajadores o materiales a dicha obra, quedando exento de cualquier responsabilidad civil, laboral, penal, o de cualquier índole que quisiera imputarle el propietario o el constructor.

ARTICULO 110.- El condómino y el constructor de las obras que no se apeguen a los proyectos autorizados por el Comité de Construcción y autoridades correspondientes, convienen desde ahora en llevar a cabo a su propio costo las modificaciones indicadas por el Comité de Construcción y/o por las Autoridades competentes en el caso, aparte de cubrir las sanciones que se estipulan en este Reglamento.

CAPITULO XI

DE LAS CONSTRUCCIONES AMPLIACIONES Y REMODELACIONES

ARTÍCULO 111.- Todo Condómino de cualquiera de los Condominios, d mutuo acuerdo con el Comité de Construcción se compromete a fijar una fecha para el inicio de la remodelación de su Unidad de Propiedad Exclusiva.

La remodelación de las Unidades de Propiedad Exclusiva (suites, oficinas y locales comerciales) deberá realizarse con estricto apego a las especificaciones y restricciones de construcción que fije el Desarrollador del Régimen de Propiedad en Condominio y el Comité de Construcción.

La remodelación o trabajos de las áreas comunes deberán ser informadas por el presente Reglamento. El Administrador tiene prohibido y será su única responsabilidad, si inicia alguna obra en áreas comunes, sin haber cumplimentado el procedimiento señalado en el párrafo anterior, no obstante cuente con la autorización del Comité de Vigilancia.

El propietario o Usuario u Ocupante deberá proporcionar por escrito a la administración del condominio la siguiente información:

1. Nombre de la persona autorizada para coordinar, dirigir y tomar decisiones sobre los trabajos.
2. 2. Nombre de la empresa y cargo dentro de ella.
3. Dirección y teléfono de la empresa
4. Numero de gafetes.
5. Lista de personal que usara los gafetes.

ARTÍCULO 112.- El Condómino se responsabiliza por que una vez terminada su obra, reparara las áreas comunes, circulaciones, jardines y no se dejara cascajo o cualquier otro producto de la construcción en áreas privativas, aun vacías, adyacentes a la Unidad de Propiedad Exclusiva.

ARTICULO 114.- Las bardas que marcan los imites del condominio 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 Magno.

ARTICULO 115.- Toda antena o parábola, antenas de radio aficionados, así como cualquier otro tipo, para servicio a las Unidades de Propiedad Exclusiva están prohibidas y por tanto su colocación en cualquier parte de la Unidad de Propiedad Exclusiva, azotea o cualquier otra; aquella Unidad d Propiedad Exclusiva que desee tener dichos servicios, deberá conectarse a la red oculta que distribuye la señal de Sky, o cualquier otra que determine el Desarrollador.

ARTICULO 116.- El Condómino, Usuario u Ocupante de la suite, oficina o del local comercial, una vez terminada su obra, tendrá la obligación de enviar al Comité de Construcción y a la administración del condominio el Aviso de Terminación respectivo que le otorgue al Administrador.

ARTICULO 117.- Sera obligación de todo Condómino, Usuario u Ocupante de la suite, oficina o del local comercial en tanto inicie la obra de adaptación de la Unidad de Propiedad Exclusiva, el mantener obligara al Administrador para que por cuenta de este Condómino, se mantenga dicha área, y en adición cubra las penas que se establecen en este reglamento.

ARTÍCULO 118.- Todos los trámites, permisos o licencias ante las Autoridades, deberán ser gestionados por el Propietario o Usuario u Ocupante de la suite o del local comercial, una vez que se obtenga el visto bueno del Comité de Construcción y deberá proporcionar una copia a la Administración.

ARTICULOS 119.- Todos los asuntos relacionados con el personal de construcción, ampliación, remodelación, adaptación o cualquier otro, contratados por el Propietario, serán por cuenta del mismo. Sin embargo será obligatorio presentar a la administración de condominio, el alta al IMSS, correspondiente a cada uno de los

empleados así como los pagos correspondientes y los contratos firmados con los sindicatos de construcción, en caso, no obstante no sea requerido al Administrador por las Autoridades.

ARTÍCULO 120.- El horario de Ejecución de los trabajos será el establecido en forma conjunta por el comité de Vigilancia del Condominio, el Comité de Construcción y la administración, pero en un principio será:

- Lunes a Viernes de 8:00 a 19:00 Horas
- Sábado de 8:00 a 14:00 Horas

A partir de que se ocupe el primer departamento, será el siguiente:

- Lunes a Viernes de 9:00 a 18:00 Horas
- Sábado de 9:00 a 13:00 Horas

Este horario podrá ser modificado si se cuenta con la aprobación de los ocupantes de las suites.

ARTICULO 121.- El resguardo de las maquinas, herramientas y materiales de los Contratistas, serán bajo la única responsabilidad del Propietario y deberán siempre y en todo momento estar dentro de la Unidad de Propiedad Exclusiva.

ARTÍCULO 122.- Los materiales necesarios para la ejecución de los trabajadores autorizados deberán ser almacenados dentro de la Unidad de Propiedad Exclusiva en cuestión y en ningún caso en áreas comunes, o en otras áreas privativas, aunque sean en forma meramente temporal.

No se autoriza en ninguna área del condominio, la instalación de publicidad del Contratista que realice los trabajos de adaptación, en función de su giro o negocio.

ARTÍCULO 123.- El propietario o Usuario u Ocupante de la suite o del local comercial dispone del gato hidráulico que entrega la toma disponible en la Unidad de Propiedad Exclusiva. No se permite la instalación de bombas, para aumentar el gasto, salvo que lo autorice el Comité de Construcción de acuerdo a los estudios hidráulicos que demuestren insuficiencia la presión.

ARTICULO 124.-Está prohibido en todos los casos que personal de construcción trasnoche en la obra. Cualquier trabajador de cualquier Unidad de Propiedad Exclusiva de cualquiera de los Condominios, deberá de obtener del propietario, a través de Administrador, de un gafete autorizado y portarlo en todo momento en forma visible.

La obtención de dichos gafetes será dada por el Administrador el condómino que la solicite, una vez que el Comité de construcción hay autorizado la obra o modificación correspondiente.

Está prohibido que los trabajadores circulen libremente por las áreas comunes del condominio, así mismo les está prohibido el uso de áreas jardinadas o áreas comunes para tomar alimentos o utilizarlos para desarrollar juegos o ejercicios en sus horas libres, Consecuentemente una vez dentro del condominio, los obreros solamente se les permite la circulación hacia la obra donde prestan sus servicios y en las tardes deberán circular exclusivamente desde la obra hacia la puerta la salida del condominio.

No se permite el acceso de unidades de transporte de los trabajadores, pues ningún vehículo podrá permanecer dentro del condominio.

El administrador tiene plena autoridad para expulsar a cualquier trabajador, con causa justificada, e impedir su acceso, dando la explicación del caso al condómino que está llevando a cabo la modificación o arreglo.

ARTICULO 125.- Con el objeto de lograr una armonía de fachada exterior traslucida, en cuanto a la imagen diurna y nocturna se refiere, las cortinas que se coloquen en las ventanas de cristal hacia las fachadas de las diferentes Unidades de Propiedad Exclusiva, Oficinas o Suites, deberán ser en todos los casos de color blanco hacia el exterior, para que todas las fachadas que integran el conjunto muestren una armonía general y deberán de ser de forma obligatoria cualquiera de las siguientes opciones:

- A) Persona enrollable, Screen TecnoShades White, sistema robusto, Marca VEROSOL, con la opción de apertura de la malla del 5% o 10%.

- B) PERSIANA ENROLLABLE, Panamá Sistema Plus Snow, Marca Hunter Douglas, con la opción de apertura de la malla del 5% a 10%.
En el supuesto de pretender usar cortinas de noche conocidas como "Black/out" estas deberán de ser de forma obligatoria cualquiera de las siguientes opciones:
- C) Persiana enrollable Black7out, Screen Tecnoshades White, sistema robusto, Marca VEROSOL
- D) Persiana enrollable Morocco Plus (Black Out) BRIGHT White MOR-147, Marca Hunter Douglas

ARTÍCULO 126.- Los compradores o Usuarios u Ocupantes de una Unidad de Propiedad Exclusiva (suite, oficina o local comercial), así como cualquier adquirente de in derecho o la persona física o moral que en el futuro adquiera por cualquier título alguna de las anteriores, se obliga a respetar en todo tiempo el destino del inmueble y no hacer cambios en la construcción, si no cumple con lo estipulado en los Capítulos X y XI, y cuente con la autorización por escrito del Comité de Construcción, en el entendido que si llegara a existir incumplimiento a lo anterior, se causara a favor del Condominio Magno Paragón, la pena que se establece en el Capítulo del Régimen Disciplinario de los condominios.

ARTICULO 127.- Normas para la elaboración de los Proyectos de las oficinas, locales y de las suites.

El Comité de Construcción elaborara:

- a) El manual de Lineamientos de Construcción
- b) Las bases Descriptivas de las Instalaciones
- c) El manual de Remodelaciones
- d) El manual para Adaptación de Locales

Con base en dichos manuales y las bases descriptivas regulara los criterios para la realización de obras dentro del Condominio.

Dichos manuales los elaborara en conjunto con el Administrador y los hará conocimiento del Condómino, Usuario u Ocupante que pretenda hacer cualquier tipo de obra ya que en ellos se establecerán los criterios y limitaciones que cualquier Condómino, Usuario u Ocupante está obligado a cumplir.

APROBACION 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 deberá de ser presentado al Comité de Construcción para su revisión, entregándose constancia de su recepción en la cual se indicara la fecha, para que a partir de esta en un plazo no mayor de 15 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 días hábiles, se dará en su caso la aprobación final.

Una vez aprobado el proyecto, el Comité de Construcción, entregara 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 de Construcción, es únicamente con el fin de verificar que los lineamientos aquí establecidos sin implicar con ello ninguna responsabilidad sobre el diseño, funcionamiento, seguridad de las instalaciones, compatibilidad con los sistemas instalados o cumplimiento de los Reglamentos o Normas Oficiales Vigentes, ya que cada condómino es reglamentos y/o Normas Oficiales, 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 Comité de Construcción, si implicara alguna modificación a la estructura o fachada del edificio incluye barandales.

En el caso de presentarse modificaciones o cambios al proyecto de las Suites durante el proceso de la obra, estos deberán de ser comunicados al Comité de Construcción, quien evaluara si estos se ajustan a los lineamientos de este Reglamento, quienes extenderán una constancia de aprobación, en un plazo máximo de 21 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 aquellas modificaciones que se hayan presentado en el proceso de la obra.

Independientemente de la aprobación del proyecto ejecutivo por parte Comité de Construcción, deberá cumplir con las normas de instalación establecidas en cada edificio en particular.

INICIO DE LOS TRABAJOS

Sin excepción la recepción de departamento y sus áreas comunes de uso asignado (cajones de estacionamiento), se hará por el propietario con el desarrollador mediante un acta de Recepcion y asimismo se deberá acreditar que el propietario cuenta con un seguro amplio (\$6000,000.00) que cubra los daños que pudieran ocasionar los contratistas o personal por ellos contratados, a terceros, otras Suites Oficinas, Locales Comerciales y áreas Comunes, así como perdidas de objetos. El asegurar los contenidos es opcional de cada propietario.

Este seguro deberá de estar vigente hasta el término de los trabajos de decoración de las Suites, Oficinas o Locales Comerciales y el Comité de Construcción se reserva el derecho de verificar que se encuentre vigente y/o solicitar constancia a la compañía de seguros.

EJECUCION DE LOS TRABAJOS

Además de las condiciones señaladas en este apartado, la ejecución de los trabajos se sujetara a lo indicado en el presente artículo.

ENERGIA ELECTRICA PROVISIONAL

Es necesario para el suministro de energía eléctrica durante el desarrollo de los trabajos de decoración que el propietario solicite la conexión de su servicio definitivo en la Compañía de Luz y Fuerza del Centro.

En caso de que el personal que efectuó los trabajos asignados por algún propietario o su coordinador, sea sorprendido tomando corriente de los tableros generales, es responsabilidad del propietario 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 y cobrando una multa equivalente a \$3,000.00 por día desde que se hizo la conexión correspondiente.

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 Suites, Oficinas y Locales Comerciales, por tal motivo a partir de la recepción del departamento, cada propietario deberá cubrir a la administración del condominio, la cuota prorrateada por el suministro de agua a su Unidad de Propiedad Exclusiva. Mientras el Gobierno del Distrito Federal, o la Autoridad correspondiente, no coloquen los medidores individuales o efectuó 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 coeficiente de prorrateo para gastos. El propietario o su coordinador es responsable del uso que se dé al agua así como los daños que se ocasionen a las áreas comunes o a otras Suites, Oficinas y Locales Comerciales, 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.

SERVICIOS SANITARIOS PROVISIONALES

Se deberá de contar con un servicio de sanitarios para el uso del personal que ejecuta los trabajos de la propia suite, oficina o local comercial.

LOCALES COMERCIALES.- El comité de Construcción elaborara un Manual para Adaptación de Locales, sin embargo en el contrato de arrendamiento quedan claramente establecidas las especificaciones y condiciones de entrega física del local y el plano detallado del mismo.

Los manuales definirán, por su parte, las normas generales y particulares que los propietarios o arrendatarios y sus arquitectos y decoradores deberán respetar para el desarrollo, presentación y aprobación de su respectivo proyecto de adaptación. Estas normas y recomendaciones han sido

definidas por los autores del proyecto y crean el marco normativo que, garantizando la unidad de imagen del Condominio Magno Paragón, permita y aliente la esperada y necesaria individualidad en el diseño de los locales. Diversidad y creatividad que junto con la calidad comercial, determinaran el verdadero éxito y aceptación del Condominio Paragón.

Ninguna actividad de adaptación física ni adquisición de mobiliario o equipo puede iniciarse si no se cuenta con la aprobación formal del proyecto por parte del Comité de Construcción que el Condominio Magno Paragón ha integrado para conducir el desarrollo del proyecto y garantizar su calidad, comodidad y seguridad.

El Comité de Construcción será el único órgano facultado para revisar, rechazar o autorizar con base en las indicaciones de los Manuales, que se elaborara y cualquier solución formal o técnica local, por lo que todas sus resoluciones serán presentadas en forma de acta inapelable debidamente firmada por sus integrantes.

CAPITULO XII

DEL USO Y APROVECHAMIENTO DE LOS ESTACIONAMIENTOS, DE LAS BOEGAS, DE LAS TERRAZAS, DE LOS PASILLOS Y DE LOS ANUNCIOS EN PLANTA BAJA CONSIDERADOS EN EL CONDOMINIO COMO AREAS COMUNES DE USO ASIGNADO.

ARTICULO 128.- La asignación de los estacionamientos, de terrazas y de los Anuncios en Planta Baja que se conceden según se especifica en la descripción correspondiente del Condominio Magno, en las escrituras constitutivas, solo da a los Condóminos el derecho de uso exclusivo de dichas áreas en tanto subsista el edificio y las Unidades de Propiedad Exclusiva en su forma actual.

Dicho uso exclusivo ha sido tomado en cuenta en el valor y en el indiviso de las Suites, Oficinas y Locales Comerciales correspondientes.

ARTÍCULO 129.- La adquisición de las Unidades de Propiedad Exclusiva del Condominio por los demás Condóminos implica la renuncia expresa al uso de los estacionamientos, bodegas, terrazas, pasillos y de los anuncios en Planta Baja, asignados a las Unidades de Propiedad Exclusiva antes mencionadas por lo tanto, a los derechos que sobre el particular establece el artículo 27 de La Ley.

ARTÍCULO 130.- El indicado derecho de uso individual se extinguirá, sin compensación en caso de destrucción o demolición de las Unidades de Propiedad Exclusiva y por ende del edificio por cualquier motivo, a menos que el propio edificio y las Unidades de Propiedad Exclusiva se reconstruyan en su forma original en lo que se refiere a las bodegas, terrazas, pasillos, a los estacionamientos relativos y a los anuncios en planta baja.

ARTICULO 131.- En los sótanos del condominio existen zonas con lugares para estacionamiento, que se asignaran a cada uno de los adquirientes de las Unidades de la Propiedad Exclusiva en las escrituras de transmisión de propiedad o bien en escritos privados posteriormente, que pueden, si así se desea, elevarse a escritura pública, siendo el uso de tales lugares de estacionamiento exclusivo al Condómino, Usuario u Ocupante.

ARTÍCULO 132.- Los estacionamientos para Condóminos, Usuarios u Ocupantes, son áreas comunes de uso asignado y podrán ser utilizados únicamente por los condóminos o sus visitantes, en caso de que porten la tarjeta electrónica requerida o en su caso el pase correspondiente, quedando prohibido el uso periódico de los mismos cajones de estacionamiento para otros condóminos si no cuentan con la autorización expresa del titular del derecho a quienes se haya dado el uso de los lugares. Cualquier vehículo que permanezca en estos estacionamientos sin autorización, será retirado por el Administrador sin ninguna responsabilidad y los gastos que se ocasionen serán por cuenta del propietario del vehículo.

Así mismo el Condominio Locales Comerciales conservara cajones de estacionamiento que concesionara a una empresa de servicios para poder atender la demanda de estacionamiento de visitantes a las Suites, a las Oficinas o a los Locales comerciales.

ARTICULO 133.- El administrador en ejercicio de sus facultades de conformidad con el Artículo 53 del presente Reglamento, o en su defecto, el Comité de Vigilancia podrá expedir el Reglamento Especial para el Estacionamiento o las reglas básicas que regulen tal materia, de observancia obligatoria para los Condóminos, Usuarios u Ocupantes, residentes, invitados y el personal en general, a través de un Manual.

ARTÍCULO 134.- En el uso de estacionamientos (áreas comunes de uso asignado) y circulaciones vehiculares, deberá observar lo siguiente:

- 1.-Correspondera su uso exclusivamente a los ocupantes y condóminos del condominio y visitantes autorizados que asistan al condominio, dentro de los horarios definidos por la administración del condominio, conforme a normas que expida de acuerdo al Artículo 53 del presente Reglamento.
- 2.- Los espacios de estacionamiento, serán utilizados únicamente por los ocupantes de las Unidades de Propiedad Exclusiva del condominio.

- 3.- El derecho de uso de los lugares de estacionamiento o de las bodegas podrá cederse o venderse, siempre y cuando el adquirente de los derechos sea condómino del Condominio Paragón, debiendo hacerse en escritura publica y dando aviso al Administrador para su conocimiento.
- 4.-El propietario de Unidades de Propiedad Exclusiva no podrá hacer uso de sus espacios de estacionamiento si su Unidad de Propiedad Exclusiva se encuentra arrendada o prestada, quien tendrá este derecho, será el ocupante de la misma.
- 5.- Los espacios de estacionamiento pendientes de ser asignados por los Desarrolladores no podrán ser utilizados por los condóminos, si no media una autorización temporal expresa de los Desarrolladores.
- 6.- No se permita realizar reparaciones mecánicas, trabajos de carpintería, pintura, etc. En los espacios de estacionamiento, circulaciones vehiculares y peatonales, así como en las diversas áreas comunes.
- 7.- Todos los Condóminos o Usuarios u Ocupantes deben estacionar sus vehículos exclusivamente en los espacios de establecimiento asignados a su Unidad de Propiedad Exclusiva. En el supuesto que algún condómino o visitante se estacione en un lugar asignado a otro condómino, el Administrador podrá optar por retirar el vehículo de acuerdo a lo que se establece en el artículo 132 o bien utilizar los candados que se colocan en las llanta para inmovilizar los automóviles, en el entendido que para retirar dicho candado, el Administrador deberá recabar del infractor a este inciso, la multa correspondiente que fije el Comité de Vigilancia, multa que incrementara el fondo de reserva del condominio.
- 8.- No se permitirá la guarda de vehículos denominados camiones, de cualquier índole, ni vehículos con publicidad móvil, en estos casos, el Administrador tiene toda la autorización para retirarlos del condómino mediante grúa que para el caso solicite, con cargo al propietario del vehículo y/o al condómino que visite, aparte de la sanción prevista en el capítulo de sanciones.
- 9.- En caso de que los condóminos o Usuarios u Ocupantes del condominio tengan más automóviles que espacios de estacionamiento asignados, los autos restantes no podrán permanecer dentro del condominio.
- 10.- Queda prohibido estacionarse en los espacios de estacionamiento distintos a los propios, salvo con la autorización expresa y por escrito del condómino propietario del espacio de estacionamiento, con comunicación expresa al Administrador, para su conocimiento.
- 11.- Los choferes, lavacoches o las personas que laven los coches de los condóminos deberán recoger el agua que derramen y la basura que generen cuando laven los automóviles en los estacionamientos, y guardaran los utensilios en su correspondiente bodega.
- 12.- Los automóviles de los choferes y personal de servicio, deberán permanecer fuera del condominio. En caso contrario únicamente podrán ser estacionados en los espacios de estacionamiento asignados a la Unidad de Propiedad Exclusiva al que prestan sus servicios, si existe la autorización del propietario y dando aviso a la Administración, en adición de portar la tarjeta o pase de entrada correspondiente.
- 13.- Dentro de estas áreas comunes de uso asignado (lugares de estacionamiento), solamente el condómino que tenga asignado ese uso, podrá destinarlo a la guarda de automóviles para transporte particular de pasajeros, 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 autoriza la guarda de bultos, cajas, llantas o cualquier otro artículo ya que está prohibido que se utilicen como bodegas. Por lo tanto los espacios para estacionamiento de vehículos, ya sean parte de los bienes comunes de uso asignado, o por asignar, no podrán cercarse en forma alguna, y solo podrán delimitarse mediante franjas pintadas en el pavimento, pudiendo identificarse por número o en cualquier otra forma.
- 14.- El acceso de escoltas, personal de seguridad o cualquier otro nombre con el que se les denomine, no está permitido en el condominio. Por lo anterior, cualquier visitante que acceso al condominio y utilice este tipo de servicios para su protección, deberá solicitar a sus empleados lo esperen en la calle. Lo mismo aplica para condóminos del Condominio, salvo que estos estacionen los automóviles en los espacios del propio condómino y permanezcan en las Unidades de Propiedad Exclusiva para quien trabajen. Los choferes exclusivamente podrán permanecer en el cuarto de choferes a que se refiere el presente Reglamento.
- 15.- La velocidad máxima permitida en las áreas de circulación es de 10 kilómetros por hora.
- 16.-Dentro de los cajones de estacionamiento existen algunos que se encuentran en tándem de dos y de tres. Los derechohabientes de esos cajones, en caso que sean diferentes condóminos tendrán, en todos los casos, la obligación de hacer los movimientos necesarios a sus automóviles, para que el o los otros condóminos puedan ingresar a sus lugares o retirar sus vehículos del edificio. En estos casos se podrá utilizar el servicio de estacionador de piso para evitar conflictos entre los Condóminos

ARTÍCULO 135.- Los Condóminos de las Suites que disfruten de las Terrazas, no podrán destinarlas a otros usos ni hacer obras en ellos, salvo que sean propias para dichas áreas y siempre que cuente con el permiso previo y por escrito del Comité de Vigilancia y del Comité de Construcción.

ARTICULO 136.- Queda estrictamente prohibido tender ropa en las terrazas. Deberán mantenerse en buen estado entendiéndose como tal el estado en que fueron entregados así como la intención del diseño y proyecto original, el costo correrá por cuenta exclusiva del usuario. El costo de las reparaciones de los terminados de pisos, barandales y acabados será en todos los casos por cuenta del Condómino a quien se haya asignado el uso de la Terraza y será por cuenta de los gastos comunes del Condómino, los trabajos de impermeabilización y desperfectos estructurales exclusivamente. Los usufructuarios de los derechos de uso de las Terrazas a que se refieran los Artículos anteriores, están obligados a permitir el acceso dichas áreas que sea necesario para los servicios generales de limpieza, limpieza de cristales, de fumigación, de ratización y de demás que se requieran a juicio del Comité de Vigilancia de conformidad con el presente Reglamento.

ARTICULOS 137.- Los pasillos a la salida de las escaleras y de los elevadores de las oficinas, pisos 2 al 12 del Condominio, se otorga en forma exclusiva a las oficinas llamadas "A" y "B" en el piso que corresponda con una superficie de 42.66 Mts². En el supuesto de que los propietarios sean diferentes compartirán ese uso, sin embargo, si fuere el mismo propietario, podrá integrar esas áreas a sus áreas de propiedad exclusiva, colocando las cerraduras correspondientes en la botonera de los elevadores y en las puertas de las escaleras ya que se puede circular en ellas sin necesidad de entrar a estas áreas. El Comité de Construcción autorizará cualquier modificación a estas áreas, siempre y cuando cumpla con las regulaciones establecidas por ellos mismos.

ARTICULO 138.- Las bodegas (áreas comunes de uso asignado), deberán ser utilizadas únicamente para el fin con el que fueron construidas, por lo que no podrán ser destinadas a habitaciones, cuartos de espera de choferes o escoltas, talleres, consultorios, oficinas, ni podrán ser utilizadas para la guarda de artículos peligrosos, insalubres, inflamables explosivos, deletéreos, hediondos, u otros que pongan en peligro la seguridad, comodidad y estabilidad del Condominio y de sus habitantes o que causen molestias en general. Tampoco se permite en las bodegas hacer uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por sí mismos o 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 del Condominio, visitantes o terceros, independientemente del daño que llegare a causarse.

Los Condóminos de las unidades privativas que disfruten de las bodegas no podrán destinarlas a otros usos ni hacer obras en ellos, salvo que sean propias para dichas áreas y siempre que se cuenten con el permiso previo y por escrito del Comité de Construcción y de Vigilancia y no podrán ser rentados bajo ningún concepto.

No se autoriza la instalación de aparatos de sonido dentro de las áreas de bodegas para cuidar la buena imagen del Condominio y que no se perturbe la tranquilidad de los habitantes del mismo.

ARTICULO 139.- Las terrazas que se asigna a los Locales Comerciales, serán para ampliación de sus negocios, cualquier gasto que originen dichas terrazas será por cuenta del Local Comercial al cual se le otorgo el uso exclusivo, siempre con el buen recato y de acuerdo a las buenas costumbres. Solamente se permitirá en dicha plaza la colocación de sillas, sombrillas y mesas para los comensales que acudan al local y para el servicio de alimentos y bebidas, autorizados por el Comité de Vigilancia.

El uso indebido de lo anterior será consignado por el administrador al Comité de Vigilancia para la aplicación de las medidas correctivas y sanciones que procedan de acuerdo al presente Reglamento.

En esta área se permitirá construir un techo en cualquier forma aceptado y autorizado por el Comité de Construcción del condominio, con materiales o elementos prefabricados.

ARTÍCULO 140.- El derecho de uso de los anuncios en planta baja (áreas comunes de uso asignado) se otorga en forma exclusiva a los Desarrolladores o Constituyentes del condominio para la colocación de anuncios de

las suites, oficinas locales comerciales, negociaciones o cualquier otra, Los “Pilosigns”, “tótems” o Anuncios Espectaculares serán colocados por el Desarrollador en el Condominio en lugares estratégicos para los negocios, restaurantes o cadena hotelera y podrán ser removidos exclusivamente por el Comité de Construcción del Condominio o el Desarrollador.

No se permite en ninguna forma anuncios en las fachadas, salvo las que permita el Desarrollador en caso de que algún hotel de servicio en las Suites. En este último caso, podrá utilizar la fachada con un letrero de dimensiones aproximadas de 4.35 metros de largo en la fachada como marquesina, con el logotipo y nombre del Hotel que preste el servicio. Así mismo, podrá con autorización del desarrollador utilizar las fachadas laterales para el mismo propósito o para colocar marquesinas, siempre y cuando no ocasione alguna multa o prohibición de las Autoridades del Gobierno del Distrito Federal.

ARTÍCULO 141.-La asamblea General de Condóminos o, en su defecto, el Comité de Vigilancia o el Administrador de acuerdo al Artículo 53, podrá expedir los Manuales Especiales para el Estacionamiento del Condominio, el uso de los anuncios en planta baja, o las reglas que regulen tal materia, de observancia obligatoria para los Condóminos, Usuarios u Ocupantes, residentes, invitados y el personal en general.

CAPITULO XIII
DE LAS AREAS COMUNES DE USO RESTRINGIDO DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 142.- Existen en el Condominio determinadas áreas comunes, las que se relacionan a continuación, que por su naturaleza, su uso está restringido para cierto grupo de condóminos otorgándoles el uso exclusivo a determinados condóminos, como sigue:

Son las siguientes áreas en el Condominio Magno y en los Condóminos.

Bajo el sótano -7 Áreas de cuartos de bombas	Áreas de Cisternas Restringido su acceso para todos sus condóminos ya que solamente podrán ser entendidas por el Administrador para su mantenimiento, limpieza y control de los equipos.
Sótano -1 Áreas de compañía de luz Áreas para Subestaciones Áreas para Planta de emergencia Áreas de medidores Áreas de máquinas de Aire Acondicionado Área de Mantenimiento	Restringido su acceso para todos los Condóminos ya que solamente podrán ser atendidos por empleados de la compañía de luz con autorización del Administrador para su mantenimiento, limpieza y control de los equipos por el propio Administrador.
Mezanine 2 Gimnasio, Spa, Jacuzzi y Salón para usos múltiples y sus accesorios.	Su uso está restringido para los condóminos salvo salvo para los Condóminos, Usuarios u Ocupantes o visitantes de las Suites y para una cadena hotelera, en caso de que esta de servicios en más de la tercera parte de las Unidades que conforman el Condominio Paragón Suites.
Azotea	Para los Servicios de gas, Antenas, Aires Acondicionados, calentadores de agua y tanques de almacenamiento de agua caliente.
En pisos 13, 14 y 15 Los cuartos de Maquinas de los elevadores del Condominio Paragón Oficinas	
En azotea y piso 27	Los cuartos de máquinas de elevadores del Condominio Paragón Suites, Oficina 27 y Montacargas

CAPITULO XIV DEL USO APROVECHAMIENTO DE LAS INSTALACIONES RECREATIVAS

ARTÍCULO 143.- El uso y aprovechamiento de las instalaciones recreativas, se regulara por las disposiciones o normas de carácter general que se detallan dentro del presente Capitulo y por las disposiciones o normas de carácter general que se detallan dentro del presente Capitulo y por las que, en ejercicio de sus facultades emita el Administrador o Director Administrativo de la Asociación Civil Administración del Condominio Paragón A.C. de conformidad con el artículo 53 de este Reglamento.

En el caso de que las suites sean manejadas por una cadena Hotelera, el uso de estas áreas se le encomendara y entregara a la institución que del servicio hotelero. Los condóminos de las suites deberán adecuarse a los horarios, condiciones y costos de servicio que fije en cada uno de los casos la cadena hotelera para poder brindar los mejores servicios posibles.

Si la cadena hotelera fija una cuota especial para el mantenimiento y pago de los mejores servicios de estas áreas, deberá ser ratificado por la Asamblea del Condominio Paragón Suites, o por el Comité de Vigilancia de dicho Condominio, para mejor proveer los servicios de recreación en beneficio de los condóminos del Condominio Paragón suites.

Se expide el presente REGLAMENTO INTERNO PARA:

EL GIMNASIO, SPA, EL SALON DE USOS MULTIPLES, EL CENTRO DE NEGOCIOS (BUSINESS CENTER) Y EL JACUZZI.

GENERALES

1.- El gimnasio, el spa, el salón para usos múltiples, sus accesorias y el Jacuzzi son para uso exclusivo de Condominios, Usuarios u Ocupantes del Condominio Paragón Suites (“Subcondominio Paragón Suites 1 “, y “Subcondominio Paragón Suites 2”), debiendo en todos los casos los Inquilinos de contar con la responsabilidad del propietario de la Unidad de Propiedad Exclusiva de que se trate.

2.- En ningún caso podrá utilizarse por personas ajenas al condominio.

El uso de las instalaciones se reserva exclusivamente a los Condóminos, Usuarios u ocupantes, residentes, como a sus invitados, siempre acompañados del Condómino, Usuario u Ocupante respectivo.

El personal auxiliar y de servicio doméstico solo tendrá acceso a estas instalaciones acompañado a menores familiares de algún condómino, pero le está prohibido en todo momento usar para sí de estos servicios.

3.- Las instalaciones del condominio deberán usarse conforme a la moral y buenas costumbres, de manera ordenada y tranquila; no podrá efectuarse acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos.

4.- Todos los equipos del gimnasio serán adquiridos por los Condóminos del Condominio Paragón Suites (Subcondominio Paragón Suites 1”, y “Subcondominio Paragón Suite 2”), de acuerdo a los equipos que consideren necesarios para el mejor desarrollo de las actividades físicas, mediante los equipos que consideren necesarios para el mejor desarrollo de las actividades físicas, mediante aportaciones extraordinarias que las Asambleas correspondientes determinen, a cargo de esos Condóminos, mediante la aplicación de las cuotas de equipamiento a los que se refiere este Reglamento.

DEL SALON DE USOS MULTIPLES

1.- Para realizar cualquier tipo de reunión o actividad en estas áreas, los Condóminos deberán solicitar por escrito el uso del salón, reservándolo con un mínimo de una semana de anticipación ante la administración del Condominio. Para este efecto se llevara un registro de reservaciones en el que deberá consignarse la persona que se responsabiliza por el buen uso, el tipo de reunión que se llevara a cabo, el horario y la fecha.

2.- El Condómino al hacer su reservación, se obliga por escrito, a reparar por su cuenta los daños que cause a las áreas comunes, por su familia a los invitados, además de cubrir su aportación de uso.

3.- La aportación para uso del salón de usos múltiples será determinada por el comité de vigilancia y en todos los casos deberá ser cubierta al hacer su reservación.

4.- Queda prohibido expresamente el hacer instalaciones provisionales en plafones o muros de salón de usos múltiples, que puedan generar algún daño tanto en esa área como a cualquier parte de salón del Condominio Magno o de sus Condominios, específicamente bocinas e iluminación especial tipo disco la que

solo se autorizara si se instala con estructura adecuada que suministre la persona o empresa que contraten para tal efecto.

5.- Para el caso de música e instalación de aparatos de sonido, deberá tenerse en consideración no perturbar la tranquilidad de los habitantes de las Unidades de Propiedad Exclusivas del Condominio o de los vecinos, debiendo poner especial cuidado en el volumen.

6.- Deberán informar a la administración específicamente que tipo de instalaciones contrataran, con objeto de obtener el visto bueno del Comité de Vigilancia.

7.- Para todos los eventos y por cuenta del Condómino que utilice los servicios, se deberá contratar a dos elementos de seguridad extras, uno para auxiliar la entrada al Condominio Magno Paragón o sus Condominios.

8.- El usuario del Salón se responsabiliza de que en ese mismo día se recoja cualquier objeto o utensilio de su propiedad y de la limpieza de cualquier área común, quedando a su cargo el servicio de limpieza del Condominio el aseo general del salón, y en ningún caso el Condominio se responsabiliza de entregar los equipos y mobiliario contratados, ya que eso será responsabilidad del propio Usuario.

9.- Se deberá solicitar el alquiler de sillas y mesas, con ganas protectoras en las patas, para protección del piso.

10.- Queda estrictamente prohibido realizar fiestas de paga.

11.- En ningún caso se permitirá el uso del salón para graduaciones o fiestas escolares.

12.- No podrá ser utilizado el salón para juntas de negocios o políticas, no obstante no sean de paga.

13.- Para cualquier fiesta o reunión dentro de las instalaciones comunes el Condómino que haga el evento, en adición al punto 7 deberá enviar a la caseta de vigilancia una lista de invitados para que los guardias de seguridad cotejen los nombres de invitados y solamente permitan el acceso a las personas listadas y en su caso, soliciten autorización para algún invitado no listado.

14.- No se podrá llevar a cabo eventos los domingos, salvo con la autorización expresa del Comité de Vigilancia.

15.- La asamblea General de Condóminos determinara cuantas veces al año tendrá derecho cada condómino para el uso del salón de usos múltiples.

16.- La asamblea General de Condóminos y el Comité de Vigilancia podrán en cualquier momento modificar las regulaciones de uso del salón.

DEL GIMNASIO Y SPA

1.- Para el uso del gimnasio no se requerirá el reservar con anticipación, sin embargo el uso de estos estará al horario que para el caso determine el Comité de Vigilancia.

El Administrador deberá llevar un control de entradas al Gimnasio y Spa.

Se permite el ingreso de invitados, siempre acompañado del Condominio, Usuario y Ocupante.

2.- No podrá ser utilizados bajo ninguna circunstancia las instalaciones del gimnasio para fiestas o reuniones de ninguna naturaleza.

3.- El gimnasio es para el uso exclusivo de los Condóminos, Usuarios u Ocupantes, de sus familiares e invitados; bajo ninguna circunstancia puede ser utilizada por extraños, ni para la impartición de clases.

4.- El condómino que utilice los servicios del gimnasio se hace responsable del cuidado de los equipos y en caso de descomposición por caso fortuito o por mala fe, se obliga a restituir al condominio por los daños ocasionados en sus instalaciones.

5.- Los condóminos, Usuarios u Ocupantes del gimnasio están obligados a usar la vestimenta adecuada, cuidando la moral y las buenas costumbres.

6.- No está permitido el uso del gimnasio a niños menores de 13 años, aun acompañados de un adulto responsable.

7.- El gimnasio no podrá ser utilizado por personal de servicio de los condominios, incluyendo las nanas de los niños o cualquier otro nombre con el que se les designe, escoltas o choferes.

8.- Para acceder a estas instalaciones se requiere una vestimenta adecuada a juicio del Comité de Vigilancia.

9.- La temperatura de vapores y del gimnasio la determinara el Comité de Vigilancia.

DEL CENTRO DE NEGOCIOS

El Centro de Negocios será utilizado por los condóminos usuarios del Condominio Paragón Suites (“Subcondominio Paragón Suites 1”, y “Subcondominio Paragón Suites 2”), exclusivamente, siempre y cuando sean personas mayores de 18 años, ya que no se permite el acceso a menores.

- 1.- Este centro de negocios se utilizara para atender asuntos en forma eventual, recibir a personas en forma esporádica y tendrá servicio de Internet inalámbrico para que el condómino o habitante del condominio accese a este servicio a través de su computadora.
- 2.- Este centro de negocios dará servicio en los días y horarios que determine la administración del condominio en conjunto con el Comité de Vigilancia.
- 3.-El salón mantendrá cerrado permanentemente, y el interesado en usarlo deberá acudir ante la administración para que le sea abierto y será vigilado a través de cámaras de televisión con grabadoras para circuito cerrado, comprometiéndose cualquier usuario a la reaparición de cualquier desperfecto que cause.
- 4.-El uso de comida y bebidas alcohólicas no se permitirá. El uso indebido de lo anterior será consignado por el administrador al Comité de Vigilancia para aplicación de las medidas correctivas y sanciones que procedan de acuerdo al presente reglamento.
- 5.- En el centro de negocios habrá mesas, escritorios y sala de juntas con una cafetería, sin embargo ningún servicio de meseros o secretarias será proporcionado. El administrador, en conjunto con el Comité de Vigilancia podrán determinar si el Condominio Paragón Suites (“Subcondominio Paragón Suites 1”, y “Subcondominio Paragón Suites 2”) adquiere determinado mobiliario adicional que se requiera.
- 6.- La Asamblea General del Condominio Paragón Suites (“Subcondominio Paragón Suites 1”, y “Subcondominio Paragón Suites 2”) y el Comité de Vigilancia podrán en cualquier momento modificar las regulaciones de uso del centro de negocios.

DEL USO DEL JACUZZI

El jacuzzi del Condominio es para uso exclusivo de los Condóminos, Usuarios u Ocupantes, sus familiares y de sus invitados, limitando en todos los casos el número de invitados a DOS por Condómino. En todo caso, el Comité de Vigilancia se reserva el derecho de admisión de los invitados al jacuzzi.

En casos especiales los condóminos, con anticipación mínima de una semana podrán solicitar al Administrador el uso para invitados, tomando en cuenta que sea entre semana podrán solicitar al Administrador el uso para invitados, tomando en cuenta que sea entre semana y en un horario vespertino, para no afectar a los condóminos en el uso de estas instalaciones.

Para que un condómino pueda llevar un invitado al Jacuzzi, se requiere una autorización de la administración. Sin este registro no se permitirá al invitado el uso de las mismas.

Los Condóminos, Usuarios u Ocupantes del Jacuzzi están obligados a guardar dentro y fuera de ellas la debida compostura, quedando estrictamente prohibido los juegos bruscos. La violación a esta regla dará lugar a la suspensión del Condómino, Usuario u Ocupante o de su familiar de que se trate en el uso del Jacuzzi, por el tiempo que determine el Comité de Vigilancia. En caso de que la inobservancia a esta regla provenga de un invitado, este será expulsado del Jacuzzi, ya que su nombre se registrara por la administración y por el Comité de Vigilancia.

Los Condóminos, Usuarios u Ocupantes, usuarios del Jacuzzi están obligados a usar la vestimenta adecuada, cuidando la moral y las buenas costumbres.

En el supuesto de que el Comité de Vigilancia determine que el Condominio adquiera toallas para el uso de los condóminos en el jacuzzi, estos se abstendrán de utilizar sus toallas personales y solamente usar las del condominio para lograr un ambiente uniforme.

El jacuzzi podrá ser utilizado en los días y en el horario que determine el Comité de Vigilancia o la propia Asamblea de Condóminos, en la inteligencia que el propio comité o la administración podrán determinar los días en que la alberca no deban ser usadas por reparaciones, limpieza o por cualquier otra causa.

La temperatura del agua del jacuzzi será determinada por el Comité de Vigilancia.

ARTICULO 144.- DE LAS RESPONSABILIDADES DEL CONDOMINIO

El “Condominio Paragón” y los “Condominio Paragón Locales Comerciales”, “Condominio Paragón Suites” (Subcondominio Paragón Suites 1 y Subcondominio Paragón Suites 2), “Condominio Paragón Oficinas”, La Asociación Civil “Administración del Condominio Paragón A.C.”, Los Condóminos del Condominio y de los

Condóminos y los Asociados de la Asociación Civil no se hacen responsables en ningún caso y bajo ninguna circunstancia por el daño físico o material o perdida por cualquier causa a personas o bienes, y toda persona que practique algún deporte o utilice las instalaciones de las áreas comunes, (salón de usos múltiples y jacuzzi, gimnasio spa o cualquier otra) lo hace bajo su propio riesgo y su responsabilidad de los padres o de personas responsables de menores o de servidores.

CAPITULO XV DEL REGIMEN DISCIPLINARIO DE LOS CONDOMINIOS

Las sanciones establecidas en este Capítulo se aplicaran independientemente y en adición de las que impongan de acuerdo a lo que se establece en el Título Octavo, Artículos 86, 87, 88 y 89 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

ARTICULO 145.- El administrador será el encargado de aplicar las sanciones a quienes resulten responsables por las infecciones cometidas al presente Reglamento, a las disposiciones de carácter general emitidas con el Artículo 53 de este Reglamento, el Reglamento de Construcción, las Escrituras Constitutivas y demás ordenamientos legales, salvo que la propia ley establezca otra cosa.

La imposición y cumplimiento, de las sanciones no excusa al infractor de corregir su falta, debiendo en su caso volver las cosas al estado en que se encontraban antes de sobrevenir el incumplimiento.

ARTICULO 146.- En caso de incumplimiento a lo establecido en el presente Reglamento y con independencia de las sanciones que pudieren establecerse en los demás ordenamientos aplicables, incluyendo el Reglamento de Diseño, Construcción y Remodelación del Condominio las disposiciones de carácter general emitidas por el Administrador, se aplicaran las siguientes penalidades:

- I. Con pena equivalente de 200 días de Salario Diario Mínimo General vigente en el Distrito Federal al momento del incumplimiento:
 - a) Destinar el área privativa a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, atento a lo dispuesto por el Presente Reglamento.
 - b) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con el estado de funcionamiento de los servicios o instalaciones comunes
 - c) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento y del Capítulo del XIX del presente Reglamento en relación con el depósito de la Basura. Esta sanción se aplicara con independencia de las que pueda establecer el Administrador mediante las normas de carácter general que emitirá para el control y manejo de basura y desperdicios.
 - d) La violación a lo dispuesto por el presente 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, aun en el interior del área privativa, que perturben la tranquilidad de los demás condóminos, o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad de los condominios, atento a lo establecido.
 - 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 por el presente Reglamento.
 - g) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con la tenencia de extintores.
 - h) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento con relación a ejecutar obras en áreas comunes.
 - i) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con la instalación de rótulos, dibujos o placas de identificación en las fachadas exteriores de las áreas privativas. En este supuesto además del pago de la pena, se retirara el rotulo, dibujo placa o anuncio de venta o renta.
 - j) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con el tendido de ropa en las áreas privativas.
 - k) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con la tenencia y posesión de animales.
 - l) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con la vestimenta del personal de servicio.

- m) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación al informe que se debe dar al Administración de las altas y bajas en la contratación del personal de servicio.
 - n) La violación a lo dispuesto por el presente 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 compra venta del mismo.
- II. Con pena equivalente de 350 días de Salario Mínimo General vigente en el Distrito Federal al momento del incumplimiento:
- a) Impedir el acceso a las áreas privativas para la ejecución de las obras necesarias para la conservación y mantenimiento de los bienes y áreas comunes de, conformidad a lo dispuesto por el presente Reglamento.
 - b) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en cuanto restringir el derecho de los demás.
 - c) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con el color de las cortinas hacia el exterior.
 - d) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con las actuaciones del personal de seguridad.
 - e) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con la utilización del personal de la administración.
 - f) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con el uso por un Condominio, Usuario u Ocupante de los cajones de pendientes de asignar.
- III. Con pena equivalente de 500 días de Salario Diario Mínimo General vigente en el Distrito Federal al momento del incumplimiento:
- a) El hacer servir al área privativa a objeto distinto del a lo dispuesto por el presente Reglamento.
 - b) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con la subdivisión del área privativa
 - c) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con arrendamiento de parte de la Unidad de Propiedad Exclusiva.
 - d) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con los trabajos u obras en las áreas privativas.
 - e) La realización de cualquier obra o trabajo dentro del condominio y áreas privativas que lo integran, que pueda perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de acuerdo a lo dispuesto por el presente reglamento.
 - f) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento en relación con los trabajos u obras en los muros o bardas divisorias entre áreas privativas o áreas y bienes comunes, incluyendo el muro perimetral y las fachadas.
 - g) El almacenaje o guarda dentro de las áreas privativas de equipo o maquinaria peligrosa, ruidosa o insalubre, sustancias tóxicas, corrosivas, deletéreas, explosivas, inflamables, hediondas o insalubres, en contravención a lo dispuesto por el presente Reglamento.
 - h) El hacer uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por si mismos o 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 del condominio, visitantes o terceros, independiente al daño que llegare a causarse, en contravención a lo dispuesto por el presente Reglamento.
 - i) La violación a lo dispuesto por el presente Reglamento al realizar obras en los bienes y áreas comunes.
 - j) Entorpecer u obstaculizar las entradas del condominio, áreas de circulación general, fuentes y demás lugares comunes, dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, en contravención a lo dispuesto por el presente Reglamento.

- k) El incumplimiento a las resoluciones dictadas con motivo de las controversias entre los Condóminos de conformidad con el Capítulo XVI de este Reglamento, independientemente de que se exija su cumplimiento por otros medios legales.
 - l) No asegurar la Unidad de Propiedad Exclusiva en los términos y condiciones establecidos en el presente Reglamento.
 - m) El incumplimiento o la simple negativa para acatar los acuerdos legalmente adoptados por la Asamblea General de Condóminos, el Comité de Vigilancia o el Comité de Construcción, 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 su cumplimiento por otros medios legales.
- IV. Con pena diaria equivalente a multiplicar por cincuenta veces el salario mínimo diario vigente a esa fecha en el Distrito Federal, se aplicara a aquel Condómino que efectuó, construya o realice cambios en la construcción de la Unidad de Propiedad Exclusiva (Locales Comerciales, Suites u Oficinas) sin a debida autorización del Comité de Construcción y durante todo el tiempo en que dicho propietario o el futuro adquiriente omita corregir las obras realizadas, para que el destino del inmueble, sus características y construcciones se ajusten a las reglas establecidas y a los proyectos aprobados por el Desarrollador, el Reglamento de Diseño, Construcción y Remodelación del Condominio y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 147.- Para la imposición de las sanciones previstas en el Artículo 146 anterior, los Condóminos, Usuarios u Ocupantes en su caso, se ejecutaran al procedimiento que a continuación se enuncia:

Los condóminos, Usuarios u Ocupantes deberán informar por escrito al Administrador de cualquiera infracción o violación a las disposiciones legales aplicables de las que tuviere conocimiento.

Una vez que el Administrador hubiere recibido el informe o aviso escrito a que se refiere el párrafo anterior, deberá turnar el asunto al Comité de Vigilancia del Condominio Magno para su análisis, con base en la gravedad de la infracción de que se trate, el Comité de Vigilancia procederá a fijar fecha para la celebración de la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos del Condominio Magno que deberá resolver sobre el particular, debiendo al efecto solicitar al Administrador convoque a la misma. La Asamblea correspondiente se convocara e instalara en los términos establecidos en el Capítulo VIII anterior.

Instalada la Asamblea, el Administrador hará del conocimiento de los presentes el nombre del infractor identificando el área privativa a la que pertenezca, la violación cometida, y en caso la sanción que le corresponda de conformidad con el artículo 146 anterior.

Antes de iniciar la deliberación correspondiente, el infractor podrá ser escuchado y manifestar lo que su derecho convenga.

Hechas las manifestaciones correspondientes, se procederá a la votación, quedando facultada la Asamblea para ordenar la imposición de la sanción que corresponda, requiriendo para ello el voto afirmativo de por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de votos del Condominio Magno emitidos por los representantes de los Condominios de acuerdo a lo que se establece en el artículo 66 del presente Reglamento.

El Condominio, Usuario u Ocupante responsable por las infracciones cometidas, se abstendrá de votar ya que su voto lo llevara el representante de su subcondominio.

Acordada la imposición de la sanción que corresponda, el Administrador se encargara de su recaudación en los términos de este Reglamento.

ARTÍCULO 148.- Cualquier incumplimiento o violación al presente Reglamento, al Reglamento de Construcción, a las Escrituras Constitutivas, a la Ley, a las normas de carácter general emitidas por el Administrador y demás disposiciones legales aplicables, que no se encuentren previstos con pena especifica en el presente Reglamento y demás normas aplicables, serán castigados con la pena que al efecto resuelva la Asamblea General de Condóminos del Condominio Magno.

ARTICULO 149.- En caso de reincidencia en el incumplimiento, se aplicara el doble de la sanción correspondiente.

Para efectos del presente Reglamento se considerara que hay reincidencia cuando se cometa en 3 (tres) ocasiones el mismo incumplimiento o violación.

ARTICULO 150.- Los infractores además de cubrir la sanción pecuniaria que se le impusiera, podrán ser responsables de los daños y perjuicios que hubieren causado a los restantes Condóminos o Usuarios u Ocupantes, quien resulte sancionado tendrá un plazo de 3 (tres) días naturales para corregir su estado de incumplimiento y regresar las cosas al estado que guardaban. Las sanciones pecuniarias deberán pagarse dentro de un plazo no mayor de 10 (diez) días naturales contados a partir de su notificación, de lo contrario causaran intereses moratorios a la tasa prevista en este Reglamento.

ARTICULO 151.- Todas las sumas que se obtengan por el cobro de las penas y sus intereses serán depositados por el Administrador en la cuenta donde se manejen los fondos del Condominio Magno.

ARTICULO 152.- De las sanciones del uso de las instalaciones de entrenamiento y deportivas (Gimnasio, Spa, Jacuzzi y Salón para Usos Múltiples) del condominio por infringir lo dispuesto por el artículo 143 del presente Reglamento.

La aplicación de las sanciones por violaciones a este Reglamento corresponde al Comité de Vigilancia del Condominio Paragón Suites, en la inteligencia de que se deberá ser ratificada por la Asamblea General de Condóminos del Condominio Paragón Suites, de conformidad con lo siguiente:

El Comité 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 del Condominio Magno y se representara en Asamblea los casos que a su juicio ameriten la limitación a los derechos del Condómino, siendo este órgano el que resolverá sobre dicha limitación de los derechos. Se harán acreedores a esta sanción los condóminos a sus familiares que incurran en alguna de las siguientes situaciones:

- a) En caso de que en un condómino no ponga el cuidado debido con objeto de que sus invitados observen las disposiciones estatutarias y reglamentarias del condominio y las demás disposiciones que sean de observancia general en el mismo.
- b) En caso de que un condómino o un familiar no observe una conducta adecuada al utilizar los servicios e instalaciones del condómino, y siempre y cuando dicha conducta no tenga prevista una sanción especial.

En cualquier caso en que el Comité de Vigilancia o la administración consideren que la conducta de un invitado no es la correcta, podrán amonestarlo verbalmente.

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 en instalaciones del condómino, en los siguientes casos, independientemente del derecho del condominio a recuperar las cantidades que correspondan y los daños y perjuicios que se le causaren:

- 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 condómino.

Para limitar los derechos o un condómino o familiar en el uso y goce de las instalaciones, este deberá ser citado por el Comité de Vigilancia del Condómino Magno 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) del Artículo anterior, la limitación de los derechos que se imponga al condómino o familiar de que se trate no excederá de un mes a juicio del Comité 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 este 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 pagarlas cantidades que adegue.

En el supuesto previsto a que se refiere el inciso d) anterior, el Comité 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, este deberá presentar una solicitud en tal sentido ante el Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 153.- El estado de liquidación de adeudos o intereses moratorios o penas convencionales, debidamente suscrito por el Administrador y el presidente del Comité de Vigilancia del Condominio o quien lo sustituya, traerá aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil.

De conformidad con el Artículo 60 de la Ley, el estado de liquidación a que se refiere el párrafo anterior, deberá acompañarse de los recibos de pago correspondientes, así como de la copia certificada por el Administrador y el presidente del Comité de Vigilancia del Condominio o quien lo sustituya, de la parte relativa a la Asamblea General de Condóminos correspondiente o d este Reglamento, en que se hubieren determinado las cuotas, ordinarias o extraordinarias, a cargo de los condóminos o Usuarios u Ocupantes en su caso, para el fondo de gastos y el fondo de gastos y el fondo de reserva.

Esta acción solo podrá ejecutarse cuando existan 3 (tres) o más cuotas mensuales pendientes de pago, o una cuota extraordinaria igualmente pendiente de liquidar, o cuando haya un requerimiento formal d pago de cualesquiera de las sanciones pecuniarias previstas por este Reglamento.

Por ningún motivo se entenderá que el ejercicio de esta acción se encuentra sujeto al procedimiento a que se refiere el Artículo 147 anterior, de tal forma que el Administrador actuara en los términos del presente numeral sin necesidad de autorización, consentimiento o ratificación de cualquiera de los órganos colegiados del condominio.

ARTICULO 154.- El condómino que reiteradamente incumpla o viole las normas contenidas en el presente Reglamento, la Ley, las Escrituras Constitutivas y el Reglamento de Construcción, así como las resoluciones legalmente adoptadas o emitidas por la Asamblea General de Condóminos, el Comité de Construcción, el Comité de Vigilancia o por el Administrador en uso de sus facultades, además de ser responsable del pago de las sanciones pecuniarias correspondientes, así como de los daños y perjuicios que pudiere causar, podrá ser demandado para que se le obligue a vender el área privativa hasta subasta pública.

El ejercicio de la acción a que se refiere el presente artículo será resuelto por la Asamblea General de Condóminos General Extraordinaria del Condominio Magno, requiriendo al efecto el voto favorable de por lo menos el 51% (cincuenta y un por ciento) del condominio. A dicha Asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que manifieste lo que a su derecho convenga.

ARTICULO 155.- Cuando un Usuario u Ocupante incumpla o viole las normas contenidas en el presente Reglamento, la Ley, las Escrituras Constitutivas y el Reglamento de Construcción, así como las resoluciones legalmente adoptadas o emitidas por la Asamblea General de Condóminos, el Comité de Construcción, el Comité de Vigilancia o por el Administrador en uso de sus facultades, además de ser responsable del pago de las sanciones pecuniarias correspondientes, así como de los daños y perjuicios que pudiere causar, podrá demandarse previo consentimiento del condómino, la desocupación del área privativa. Si el condómino se opusiere, se procederá contra este o contra el Usuario u Ocupante, en los términos del artículo anterior.

El ejercicio de la acción a que se refiere el presente artículo será resuelto por la Asamblea General de Condóminos General Extraordinaria del Condómino Magno, requiriendo al efecto el voto favorable de por lo menos el 51% (cincuenta y un por ciento) del condominio. A dicha asamblea también será convocado el condómino y el Usuario u Ocupante, a fin de que manifiesten lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 156.- De conformidad con el Artículo 3 anterior, el Condómino, Usuario u Ocupante será responsable solidaria y, mancomunadamente de los daños y perjuicios causados al Condominio Magno, a los Condóminos o a los bienes y áreas comunes, por sus visitantes, así como por personal de seguridad que labore para ellos, respondiendo de cualquier sanción que de conformidad con este Reglamento pudiere imponerse.

ARTÍCULO 157.- Las acciones y sanciones previstas en este Reglamento se aplicaran sin perjuicio de las demás que se contemplen en las Escrituras Constitutivas, el Reglamento de Construcción, la Ley y demás disposiciones legales aplicables.

CAPITULO XVI
DERECHOS ESPECIALES DEL DESARROLLADOR

ARTÍCULO 158.-El desarrollador se reserva para si los siguientes derechos:

- a) Transmitir o ceder todos o parte de sus derechos y obligaciones a un tercero por cualquier titulo legal, dando aviso a los condóminos.
- b) Mantener anuncios en las áreas comunes, anuncios publicitarios de venta o renta en cualquier lugar y reubicar y/o remover los mismos a su discreción. El desarrollador se reserva para si los derechos estipulados en este artículo hasta que haya vendido o rentado el total de sus propiedades dentro del condominio.
- c) Modificar el desplante y/o los diseños del edificio que integran el Condominio, el utilizar una sola base d cimentación y plataformas de sótanos y plantas bajas, accesos y áreas recreativas para condominios, de acuerdo a las licencias, ampliaciones, modificaciones y cualquier otra, que autoricen las Autoridades para el mejor desarrollo del proyecto en conjunto a juicio del desarrollador.
- d) Modificar el número de Unidades de Propiedad Exclusiva que se tienen proyectados para más o para menos, de acuerdo al inciso anterior, pero siempre con las licencias de las Autoridades correspondientes, en el entendido de dichas modificaciones no podrán ser en perjuicio de los condóminos o de terceros que hayan contraído un derecho.
- e) Modificar las áreas comunes, en cualquier fecha y en cualquier forma, hasta la entrega formal del condominio a la Asamblea General de Condóminos. Lo anterior implica modificaciones en tamaño, forma, ubicación, accesos y cualquier otro de las áreas destinadas a salón de usos múltiples, gimnasio, jacuzzi, administración, centro de carga y descarga, vestíbulos, pasillos, azoteas, cuartos de máquinas, acometidas de luz, agua, señales de televisión, de interfono, de teléfono o cualquier otra.
- f) Agregar o a eliminar áreas comunes que hubieren sido consideradas en los proyectos, por considerar a su único juicio, que esto beneficia al proyecto.
- g) Modificar las superficies de las Unidades de Propiedad Exclusiva de su propiedad, modificando por consecuencia la tabla de valores e indivisos y la tabla de los coeficientes de prorrateo para gastos, de acuerdo a las modificaciones hechas, en el entendido que dichas modificaciones no podrán ser en perjuicio de los condóminos o de terceros que hayan contraído un derecho.
- h) Modificar las Unidades de Propiedad Exclusiva de su propiedad o aun de terceros, con su anuencia, en sus interiores o aun en sus superficies y linderos.
- i) Modificar en forma unilateral la Escritura Constitutiva para adoptar los cambios que mencionan anteriormente, sin perjuicio de los condóminos o de terceros que hayan contraído un derecho.
- j) Destinar libremente cualquier Unidad de Propiedad Exclusiva de su propiedad para instalar casetas de ventas.
- k) Llevar a cabo la administración del Condominio, si así lo dese, hasta que se haya vendido el 95% o más de las Unidades de Propiedad Exclusiva que le pertenecen en el condominio.
- l) Llevar a cabo en el Condominio, obras, mejoras y adaptaciones de cualquier índole.
- m) Asignar libremente los derechos de uso de las áreas comunes consideradas como "Áreas Comunes de Uso Asignado" y que son en forma enunciativa más no limitativa, los cajones de estacionamiento, los espacios de azoteas, los anuncios exteriores, la terrazas, las bodegas, los pasillos de oficinas, a las diferentes Unidades de Propiedad Exclusiva de los Condominios que conforman el Condominio Magno.
- n) Asignar libremente los derechos de uso de las áreas comunes consideradas como "Áreas Comunes de Uso Restringido" a un determinado grupo de Condominios de los que conforman el Condominio Magno.
- o) En tanto el Desarrollador conserve cualquier Unidad de PROPIEDAD Exclusiva dentro del condominio, el Desarrollador mensualmente podrá elegir entre pagar las cuotas para Gastos Comunes respecto de todas aquellas Unidades de Propiedad Exclusiva de su propiedad o pagar la diferencia entre el monto de las cuotas cargadas a todas las otras Unidades de Propiedad Exclusiva

y el monto efectivo de los gastos del Condominio Magno y de los Condominios durante el mes de que se trate.

- p) Las obligaciones del Desarrollador, bajo el inciso o) podaran ser satisfechas por medio de efectivo o de contribuciones en especie, de servicios o materiales, o una combinación de estas.
- q) El desarrollador esta eximido de entregar al Administrador las cantidades que por Fondo de Reserva del Condominio y Fondo de Equipamiento correspondan a las Unidades de Propiedad Exclusiva por vender, hasta que no se lleven a cabo las operaciones de compraventa con un tercero.
- r) A establecer en forma unilateral los destino y tipo de comercios, restaurantes o bares que se ubiquen en el Condominio Paragón Locales Comerciales, indicando, en su caso el tipo de servicio, la calidad del mismo y determinado el horario de operación.
- s) A establecer en forma unilateral los destino y tipo de oficinas que se ubiquen en el Condominio Paragón Oficinas, indicando, en su caso el tipo de servicio, la calidad del mismo y determinado el horario de operación.

CAPITULO XVII

DE LAS CONTROVERSIAS ENTRE LOS CONDOMINIOS

ARTÍCULO 159.- Dentro del Condominio Magno, cualquiera de los Condominios que los conforman o de la Asociación Civil Administración del Condominio Paragón A. C. en su caso, cualquier controversia que surja entre los Condóminos o Usuarios u Ocupantes, se sujetara a lo establecido en el presente capitulo.

ARTÍCULO 160.- Las controversias a que se refiere el presente capitulo se sujetaran a lo siguiente:

- 1) Deberán ser planteadas por escrito por cualquiera de los interesados al Presidente del Comité de Vigilancia del Condominio Magno Paragón, proporcionando de forma precisa y clara toda la información con que se cuente al respecto.
- 2) Una vez que el PRESIDENTE DEL Comité de Vigilancia reciba la información relacionada en el inciso anterior, convocara a los restantes miembros de este órgano colegiado, para reunirse en un plazo no mayor de 3 (tres) días hábiles contados a partir de que se les notifique la mencionada convocatoria. Así mismo, el Presidente citara a los condóminos o Usuarios u Ocupantes en conflicto para que acudan a la mencionada sesión y expresen lo que a su derecho convenga.
- 3) El comité 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 u Ocupantes en conflicto realicen.
- 4) Después de escuchar a cada uno de los condóminos o Usuarios u Ocupantes en conflicto, el Presidente del Comité de Vigilancia invitara a los rijosos a una amigable composición, proponiendo por mayoría de los miembros del comité de vigilancia 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 Vigilancia, entonces el Presidente solicitara a los rijosos abandonen el lugar en que se llevan a cabo la sesión, para posteriormente emitir el fallo definitivo respecto de la disputa a su consideración.
- 6) Cuando a juicio del Comité de Vigilancia la controversia planteada deba resolver por la Asamblea General de Condóminos, bien por el asunto de que se trate y su gravedad, bien porque exista la posibilidad de imponer alguna de las sanciones previstas de conformidad con el Capítulo XV anterior, deberá dar aviso al Administrador para que este convoque. Se resolverán en Asamblea General Ordinaria de Condóminos aquellas cuestiones que no merezcan la aplicación de cualquiera de las sanciones que se refiere el Capítulo XV anterior. Sera materia de la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos, aquellas controversias en que se presente la necesidad de aplicar alguna de las mencionadas sanciones.
- 7) El Condómino, Usuario u Ocupante que este inconforme con el fallo emitido por el Comité de Vigilancia, solicitara al Administrador y en su defecto al propio Comité de Vigilancia, se convoque a una Asamblea General Ordinaria de Condóminos, para que esta resuelva en última instancia.
- 8) La resolución del Comité de Vigilancia y de la Asamblea General de Condóminos que se emitan de conformidad con el presente capitulo, tendrá la fuerza de cosa juzgada y deberá ser aceptada y cumplida totalmente por los quejosos. Dichas resoluciones serán inacabables.
- 9) El condómino, usuario u Ocupante deberá cumplir con la resolución que se hubiere dictado en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de su pronunciamiento.
- 10) Cuando alguno de las partes del conflicto, tenga el carácter de miembro del Comité de Vigilancia, actuara en dicho órgano colegiado su suplente.

ARTÍCULO 161.- En la sesión del Comité 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 así mismo, solicitar todos os elementos e información de cualquier tipo que estimen necesaria para lograr la mejor avenencia entre los rijosos.

ARTICULO 162.- Ningún Condómino o Usuario u Ocupante podrá ejercer acción alguna sin acudir y agotar previamente el procedimiento señalado en el Artículo 160, de 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 lo antes posible al Administrador y al Comité de Vigilancia que corresponda.

ARTICULO 163.- En los casos o supuestos que a continuación se enuncian, los Condóminos o Usuarios u Ocupantes no podrán interponer recurso, procedimiento o arbitraje alguno, ya que poseen la naturaleza de inatacables.

- a) Respecto de las resoluciones aprobadas válidamente en la Asamblea General de Condóminos.
- b) Respecto de las resoluciones legalmente emitidas por el Comité de Vigilancia o el Comité de Construcción.
- c) En los casos en los que se apliquen las penas y sanciones previstas de conformidad con este Reglamento.
- d) En casos en los que opere el cobro de intereses moratorios en términos del presente Reglamento.

CAPITULO XVIII MODIFICACIONES

ARTÍCULO 164.- El presente Reglamento solo podrá ser modificado, adicionado, derogado o abrogado, por la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos del Condominio Magno, requiriendo al efecto el voto favorable de 90% (noventa por ciento) de todos los condóminos.

ARTÍCULO 165.- El Reglamento de Diseño, Construcción y Remodelación del Condominio solo podrá ser modificado, adicionado, derogado o abrogado, por la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos del Condominio Magno, requiriendo el efecto el voto favorable de por lo menos 75% (setenta y cinco por ciento) de todos los Condominios.

ARTICULO 166.- Las escrituras Constitutivas solo podrán ser modificadas, por la Asamblea general Extraordinaria de Condóminos del Condominio Magno en términos del Artículo 63 anterior, requiriendo al efecto el voto favorable del 100% (cien por ciento) de todos los Condominios.

ARTICULO 167.- Para las Asambleas de Condóminos que se reúnan para tratar las modificaciones relacionadas en el presente Capitulo, será necesario adjuntar a la respectiva convocatoria un informe que contenga la exposición de motivos por los que pretenda realizar el cambio, así como el proyecto de la reforma. La elaboración de los documentos mencionados correrá a cargo del Administrador, quien deberá contar con la previa aprobación por escrito del Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 168.- Las actas de Asamblea General de Condóminos en que se hubiere resuelto la modificación del Reglamento, la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Construcción, deberán protocolizarse ante fedatario público, quedando el Administrador obligado a realizar todos los trámites y gestiones necesarias para su inscripción en el Registro Público de la propiedad del Distrito Federal.

CAPITULO XIX

MANEJO Y CONTROL DE BASURA DENTRO DEL CONDOMINIO

ARTICULO 169.- OBJETIVO: De conformidad con las Autoridades Delegacionales en la Ciudad de México, se establece que la administración del Condominio “Condominio Magno Paragón”, “Condominio Paragón Locales Comerciales”, “Condominio Paragón Suites” (Subcondominio Paragón Suites 1 y Subcondominio Paragón Suites 2), “Condominio Paragón Oficinas” o de la Asociación Civil Administración del Condominio Paragón A.C. Se hará completamente cargo del manejo de la basura, recolección interna, almacenamiento, tiro del mismo y pagos por cuenta de los condóminos de derechos y cuotas. El manejo de la basura se hará siguiendo los criterios ecológicos vigentes a la fecha.

ARTICULO 170.- OBLIGATORIEDAD: El presente Reglamento es de observancia general para todos los condóminos del condominio por lo que por ningún motivo se podrá infringir el presente Reglamento.

ARTICULO 171.- RESPONSABILIDAD DE CONDOMINIOS: Los condóminos deberán responsabilizarse de la recolección de la basura dentro de las áreas privativas que les corresponden, la administración del condómino se hará cargo de la basura de las áreas de uso común del mismo condominio. Los Restaurantes que se instalen en los Locales Comerciales tendrán la obligación de sacar su propia basura en forma diaria y no utilizar los depósitos de basura del Condominio. En adición deberán disponer de cuartos de basura con azulejos en todas las paredes y en el techo y tener un sistema de aire acondicionado para evitar olores o descomposición de la basura.

ARTÍCULO 172.- CLASIFICACION DE LA BASURA: La basura se clasificara en tres tipos, de acuerdo con la clasificación vigente: orgánica, Inorgánica y Reciclable. Todos los responsables clasificaran la basura dentro de sus áreas de responsabilidad en bolsas de colores de la siguiente manera: Negra para orgánica, Verde para inorgánica y Anaranjada para reciclable.

Todo Condómino o Usuario u Ocupante tendrá la obligación de sacar fuera del condominio, a su exclusivo costo, la basura, el cascajo o cualquier sobrante que provenga de construcciones o modificaciones que efectuó dentro de su Unidad de Propiedad Exclusiva, quedando expresamente prohibido depositar estos sobrantes en las áreas comunes, en las áreas comunes de uso asignado (lugares de estacionamiento o cualquier otro), en el depósito de basura o en cualquier otra área dentro del condominio.

ARTICULO 173.- DEPOSITO INTERNO DE BASURA: La basura será recolectada por los responsables o propietario de cada unidad, y depositada en los lugares construidos o designados dentro de los Condominios expofeso para ello, dentro de los horarios establecidos por la administración, en la inteligencia que no se recibirá basura fuera de sus bolsas sanitarias debidamente clasificadas.

En caso de la Suites del Condominio, estas tendrán un ducto para la basura desde el piso 13 al piso 26 que llegara al depósito interno de basura. El Administrador girara las instrucciones necesarias para el correcto funcionamiento del ducto e instruirá los horarios en los que pueda utilizarse y el manual que expidieron los colocadores del ducto, para su correcto funcionamiento, donde se establece el tipo de bolsa, el tipo de basura que se permite y donde se establecen los requisitos mínimos para su uso.

ARTÍCULO 174.- CARGA Y ACARREO A LOS TITRADEROS OFICIALES: La administración se hará cargo de transportar la basura recolectada a los centros de acopio en vehículos que contrate para tal función, y de acarrearla hasta los tiraderos oficiales pagando por cuenta de los condóminos los derechos de los mismos. Esta recolección incluye la basura de las áreas de usos comunes y privativos de los condóminos, Suites y Oficinas y de sus áreas comunes. En ningún caso se incluye a los Locales comerciales.

ARTICULO 175.- RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION: Sera 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 la misma por los Usuarios u Ocupantes de los Condominios, “Condominio Paragon

Suites” (Subcondominio Paragón Suites 1 y Subcondominio Paragón Suites 2), “Condominio Paragón Oficinas” o de la asociación Civil Administración del Condominio Paragón A.C. en su caso.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio, será quien formule el presupuesto de gastos y fije la cuota que con base al porcentaje para distribución de los gastos deberá cubrir cada condómino, debiendo hacer el primer pago al momento de efectuarse la operación de compraventa, constituyéndose como el primer Administrador del Condominio, todo esto hasta en tanto no se reúnan los Condóminos en Asamblea General.

SEGUNDO.- En el supuesto de que cualquier Condómino desee, para la construcción o Remodelación de su Unidad de Propiedad Exclusiva, modificar los Planos y/o los Proyectos Arquitectónicos oficiales aprobados por la Autoridad correspondiente, deberá someter previamente las modificaciones que pretenda llevar a cabo, a la aprobación del Comité de Construcción, quien podrá negar dichas modificaciones en el caso de que existan adiciones exteriores y/o que los materiales de las fachadas no concuerden con el estilo general del condominio.

TERCERO.- EL COMITÉ DE CONSTRUCCION, a que se refiere el presente Reglamento, estará integrado por las personas designadas que duraran en su cargo por tiempo indefinido y que podrán ser sustituidas libremente por el Constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio.

Presidente	Simón Gittler
Secretario	Shemaya Mizrahi
Vocal	David Cherem

CUARTO.- Mientras no se constituya legalmente la Asamblea General de Condóminos y durante el periodo en que se llevan a cabo las obras del Condominio, el Constituyente de Régimen de Propiedad en Condominio, fijara de acuerdo al presupuesto las cuotas para integración de los Fondos de Conservación y Mantenimiento y de Reserva, cuyas cantidades serán liquidadas por cada Condómino en el porcentaje que determine la tabla de porcentaje para gastos contenida en la Escritura Constitutiva, y en el Contrato de Compra Venta respectivo.

Ningún Condómino tomara posesión de su Unidad de Propiedad Exclusiva y tampoco podrá ocupar su Vivienda, si no demuestra estar al corriente en el pago de las cuotas de Conservación y Mantenimiento, del Fondo de Reserva y del Fondo de Equipamiento.

QUINTO.- Para los efectos previstos en los Artículos anteriores, el Constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio notificara a cada condómino la cantidad que deberá liquidar para cubrir los conceptos antes mencionados.

SEXTO.- El constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio Inmobiliaria Radiatas S. A. de C. V. sus causahabientes, cesionarios y/o sustitutos.

SEPTIMO.- El Constituyente del Condominio nombra el siguiente Comité de Vigilancia:

Presidente
Secretario
Vocal
Vocal

OCTAVO.- El condominio participante en el Desarrollo denominado "Condominio Magno Paragón y en los "Condominio Paragón Locales Comerciales", "Condominio Paragón Suites" (Subcondominio Paragón Suites 1 y Subcondominio Paragón Suites 2), "Condominio Paragón Oficinas", por el simple hecho de firmar la escritura correspondiente a la adquisición de su Condominio, acepta todas las condiciones establecidas por el Presente Reglamento y todo su articulado y da su autorización para que se concluyan los Condominios, de acuerdo a los proyectos autorizados en las Licencias de Construcción correspondientes acepta su ingreso como asociado a la Asociación Civil de nombre "Administración del Condominio Paragón" A. C."

NOVENO.- Los estacionamientos, bodegas, terrazas, pasillos y anuncios en acceso del condominio que son "Áreas Comunes de Uso Asignado serán asignadas por el constituyente del Condominio que diferentes escrituras de Compra Venta de las Unidades de propiedad Exclusiva o posteriormente y en cualquier tiempo, en escritos privados.

DECIMO.- Este condominio cumple con todos los requerimientos que exige la Ley en relación con los Minusválidos, contando con rampas adecuadas y cajones de estacionamientos con las medidas reglamentarias.

DECIMOPRIMERO.- Entretanto se giran por las autoridades las boletas individuales por impuesto predial o cualesquiera otros impuestos o derechos sobre la propiedad inmobiliaria y los servicios públicos que a ella se otorgan, se instituirá una partida en los presupuestos de gastos de administración y mantenimiento, a fin de que queden cubiertos esas erogaciones globalmente. Una vez que se giren las boletas de cada Unidad de Propiedad Exclusiva, será a cargo de cada Condómino cubrir los impuestos y derechos que les corresponda por su o sus Unidades de Propiedad Exclusiva, desde el momento en que hayan adquirido su o sus propiedades.

DECIMOSEGUNDO.- El presente Reglamento entrara en vigor conjuntamente con la formalización de la Escritura Constitutiva.

DECIMOTERCERO.- No obstante el Desarrollador ha cumplido con todos los requisitos exigidos por la Compañía de Luz y Fuerza, así como pagado todos los derechos para la correcta instalación de dicha energía para el Condominio, es factible que cuando se entreguen las primeras Suites. Oficinas o Locales Comerciales, dicha compañía, por sus problemas internos no haya terminado con las instalaciones que a ellos corresponden, en los cuales el Desarrollador hará funcionar una o varias plantas de energía eléctrica, ya sean propias o rentadas, para el suministro de luz a las áreas comunes, a las Suites a las Oficinas y a los Locales Comerciales. Los consumos de diésel y lubricantes, así como el o los mantenimientos de dichas plantas y las rentas de la o las mismas, serán con cargo a los Condóminos de los Condominios. En el supuesto que se proporcione energía eléctrica de alguno de los contratos que haya instalado la citada compañía para el consumo de las áreas comunes, el administrador calculara el consumo de la Suite, Oficina o Local Comercial para que el Condómino coopere con el costo del servicio. Si se tuviera necesidad de rentar alguna planta de energía, la renta, consumos de diésel y lubricantes así como el mantenimiento de dicha planta serán con cargo a los condóminos a los que se le de el servicio.