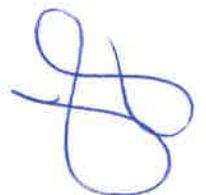


**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y
ADMINISTRACIÓN**

**CONDominio
“VILLAMAGNA I”**

FRACCIONAMIENTO VILLA MAGNA



GLOSARIO

CONDominio. - El conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

CONDÓMINO. - La persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa sujetas al régimen de propiedad en condominio.

RESIDENTE. - Se entiende por residente a la persona física que reside o vive habitualmente en un lugar determinado. Nos referimos a residentes a todas las personas físicas que habiten cualquier unidad privativa.

COPROPIETARIO. - Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas del objeto en sí, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes del objeto en cierta proporción, es decir sobre parte proporcional.

ARRENDATARIO. - Es arrendatario quién adquiere el uso de una cosa por un período de tiempo determinado, a cambio del abono de un precio cierto. Cuando lo que se arrienda es una vivienda también se le denomina inquilino.

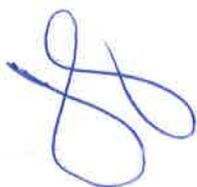
AREAS COMUNES. - Son aquellas áreas cuyo uso, operación, mantenimiento, obligaciones y beneficios son de carácter colectivo.

UNIDAD PRIVATIVA. - Son todas las unidades identificadas como tales en la constitución del condominio conforme a la escritura constitutiva y que se destinarán únicamente a uso habitacional.

ASAMBLEA. - La Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del condominio, Para el desarrollo del proceso de toma de decisiones, éstas se clasifican en ordinarias y extraordinarias.

ADMINISTRADOR. - Es el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio y tendrá las facultades que le señalen la escritura constitutiva, los reglamentos correspondientes y la Asamblea General.

VISITANTES. - Las personas físicas que se introduzcan en el condominio con fines de visitar a un condómino o residente con su consentimiento.



INDICE DE CONTENIDO

GLOSARIO

CAPITULO I

Disposiciones Generales:

Objetivo del Reglamento

Obligatoriedad del Reglamento

Aplicación del Reglamento

CAPITULO II

Derechos y Obligaciones de los Condóminos

CAPITULO III

Normas Generales:

Aprovechamiento y Respeto de Bienes Comunes

Tenencia de Mascotas

Fiestas y Eventos Especiales

Visitantes

Visitas Domiciliarias de Servicios o Autoridades

Vialidad y Transito

Mudanzas

CAPITULO IV

Uso de Suelo, Propiedad Privada e Imagen

CAPITULO V

Administración y Operación del Condominio

CAPITULO VI

Pago de Gastos Comunes

CAPITULO VII

Sanciones



CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES:

Artículo 1.- OBJETIVO DEL REGLAMENTO. – Este Reglamento Interno tiene como finalidad el logro de una excelente convivencia y respeto entre los residentes del Condominio, así como la conservación, aseo, seguridad y salubridad de los espacios comunes, mediante la aportación de voluntades y responsabilidades de cada uno de los propietarios, copropietarios, arrendatarios, ocupantes o cualquier otro título para hacer cumplir esta norma.

Artículo 2.- “VILLAMAGNA I” es un conjunto habitacional con uso de suelo habitacional con construcciones de casas y áreas privativas para vivienda que tienen asignadas áreas verdes, vías de comunicación, normas y restricciones de construcción y la capacidad instalada para el suministro de servicios.

OBLIGATORIEDAD:

Artículo 3.- El cumplimiento de este Reglamento es obligatorio para todos los propietarios, ya sean personas físicas o morales, así como para todas las personas que habiten en el condominio independientemente del título con el que se presenten.

Artículo 4.- Todos los Condóminos, arrendatarios u ocupantes se obligan a cumplir las normas establecidas en el presente reglamento ocupen o no la vivienda.

APLICACIÓN DEL REGLAMENTO:

Artículo 5.- El incumplimiento de este reglamento por propietario, copropietario, arrendatario, ocupante o cualquier título con el que se presente, dará derecho a la administración a proceder ejecutando las sanciones que ésta determine por las infracciones, así como con el pago de las multas a cargo del infractor.

Artículo 6.- Lo no previsto en este reglamento, se regirá por las disposiciones contenidas en la legislación aplicable en el Municipio de Querétaro y el Estado de Querétaro.

CAPITULO II

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS:

Artículo 7.- Cada condómino tiene derecho de propiedad exclusivo de su vivienda, y derecho de copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.

Artículo 8.- El uso y goce de los bienes comunes favorece a todos los copropietarios de las viviendas y a las personas a quienes éstas cedan su uso y goce.

Artículo 9.- De manera ordinaria, natural y de acuerdo a su destino, los condóminos podrán servirse de los bienes comunes sin que ocasionen dificultades en perjuicio de otros condóminos con el mismo derecho.

Este derecho será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa fijada en la escritura constitutiva del régimen.

Artículo 10.- Todos los condóminos contarán con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa.

Artículo 11.- Todos los condóminos tienen derecho de participar con voz y voto en la Asamblea General. Los acuerdos alcanzados en Asamblea General Los acuerdos adoptados por la asamblea obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes y disidentes.

Artículo 12.- Todos los condóminos tienen derecho de conocer el estado que guardan los fondos de administración, mantenimiento, y de reserva.

Artículo 13.- Cualquier condómino en ejercicio de sus derechos vigentes y al corriente tiene derecho a postularse para integrar algún órgano de gobierno del condominio, sea Asociación Civil, Comité de Vigilancia y Mesa Directiva.

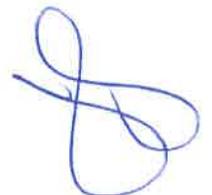
Artículo 14.- En términos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, es obligación de todos y cada uno de los condóminos cubrir puntualmente la cuota de mantenimiento y administración, así como las aportaciones al fondo de reserva que se determine inicialmente por el desarrollador y que será aplicada a los gastos y consumos correspondientes al uso, goce y disfrute que se derivan de su unidad privativa. Dicha cuota de mantenimiento y administración será destinada a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes y áreas verdes del condominio, así como la remuneración del administrador, incluyendo sin limitar:

1. Vigilancia y seguridad privada
2. Mantenimiento y limpieza
3. Jardinería y riego de áreas comunes
4. Consumo de energía eléctrica en áreas comunes.
5. Consumo de agua potable en áreas comunes.
6. Honorarios de administración.
7. Cualquier otro gasto ejercido para el beneficio o disfrute de los condóminos.

Esta obligación es inherente a cada condómino y exigible desde el momento que se tome posesión de la unidad de propiedad privativa independientemente si la habita o no.

Todos los condóminos deberán cubrir los gastos y consumos que le corresponden por el uso, goce y disfrute de su unidad de propiedad privativa, así como las cuotas de mantenimiento y administración y aportaciones a los fondos de reserva independientemente de las obligaciones del desarrollador para con las autoridades municipales, los organismos operadores de agua u otra instancia relacionada al proceso de ejecución del desarrollo inmobiliario.

Inicialmente de manera mensual se pagará por unidad privativa el monto equivalente a \$500.00 hasta en tanto se realice la individualización del consumo de agua señalado en el macro medidor, pudiendo ajustarse dicho monto de acuerdo con el consumo y/o tarifas del organismo en materia de agua.



En tanto el desarrollador conserve cualquier unidad de propiedad privativa dentro del condominio, este podrá optar por pagar el ingreso contra egreso respecto del gasto generado en el mes correspondiente al ejercicio o la suma de las cuotas de mantenimiento y administración respecto de las unidades de propiedad privativas que sean de su propiedad.

La cuota de mantenimiento y administración deberá ser cubierta los primeros cinco días hábiles de cada mes, de no hacerlo se causará un interés moratorio del 2% mensual sobre las cuotas omitidas y extemporáneamente pagadas.

El fondo de reserva será destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y pago de mano de obra que requiera el condominio para obras y mantenimiento y se construirá a partir de las aportaciones que realicen los condóminos una vez que tomen posesión de su unidad privativa, por lo que el desarrollador queda exento de realizar estas aportaciones.

Las cuotas de mantenimiento y administración, así como las aportaciones al fondo de reserva serán las que inicialmente fije el desarrollador y posteriormente podrán ser modificadas por la Asamblea General en los términos del Código Urbano del Estado de Querétaro. Éstas cuotas se actualizarán anualmente, de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INCP), publicado por el Diario Oficial de la Federación o la Unidad de Medida y Actualización (UMA), lo que resulte mayor.

Artículo 15.- Quedan estrictamente prohibido a los condóminos, poseedores y en general, a toda persona en el condominio las siguientes acciones:

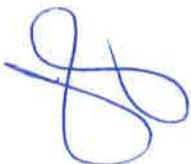
- a) Destinar la unidad de propiedad privativa a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva del régimen.
- b) Realizar cualquier acto que afecte la tranquilidad, estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad de los demás condóminos o poseedores del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan el mismo resultado.
- c) Realizar obras y reparaciones en horario nocturno.
- d) Decorar, pintar o realizar cualquier tipo de obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores.

Artículo 16.- Las conductas que constituyen una falta a la convivencia vecinal, a la moral y buenas costumbres que no estén previstas en el presente reglamento interno, serán determinadas como infracción y sancionadas de acuerdo a la determinación de la asamblea del condominio. En caso de determinación de la sanción de manera urgente, será a criterio del administrador.

CAPITULO III

NORMAS GENERALES

APROVECHAMIENTO Y RESPETO DE BIENES COMUNES:



Artículo 17.- Por bienes comunes se entienden todos aquellos espacios que no han sido destinados a la ocupación de casas, departamentos o locales, son las superficies cuyo uso, operación, mantenimiento, obligaciones y beneficios son de carácter colectivo.

Artículo 18.- Los bienes comunes y las áreas de recreación con las que cuenta el Condominio **VILLAMAGNA I**, tienen la finalidad de promover la convivencia familiar y vecinal de los condóminos, por lo que no podrán ceder su uso y goce a personas ajenas al condominio, debiendo emplear estas áreas para su destino natural y ordinario, sin dificultar el ejercicio de este derecho a los demás copropietarios.

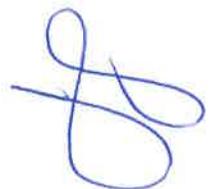
Artículo 19.- Las áreas comunes y de recreación son para uso y goce de todos y cada uno de los copropietarios, debiendo en todo momento respetar las siguientes normas:

- a) Queda estrictamente prohibido realizar fiestas particulares en cualquiera de las áreas comunes del condominio, (áreas verdes, áreas de juegos infantiles, canchas deportivas, área de alberca, gimnasio) salvo en aquellas que han sido destinadas para tal fin.
- b) Se prohíbe el uso de cualquier tipo de aparato de sonido en las áreas libres, ya que con ello se perturba la tranquilidad de los vecinos.
- c) Se prohíbe podar o alterar total o parcialmente cualquiera de los árboles, plantas, césped y demás arbustos dentro del condominio, en caso de que alguno de éstos ocasione conflicto, deberá ser reportado a la administración ya que son los únicos autorizados para realizar esta acción.
- d) El horario dentro del cual se podrá hacer uso y aprovechamiento de las áreas de recreación, canchas deportivas, áreas de juegos infantiles, alberca, será de 8:00 a 20:00 horas de lunes a sábado, y los domingos de 9:00 a 19:00 horas.
- e) Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias estupefacientes en cualquier área común del condominio.
- f) Sin perjuicio de las normas generales establecidas en el presente reglamento interno, se deberá respetar las reglas específicas de uso y goce para cada área y será responsabilidad exclusiva del usuario cualquier accidente que ocurra por el mal uso de las instalaciones.

TENENCIA DE MASCOTAS

Artículo 20.- Esta permitida la tenencia de mascotas, siempre y cuando sean animales domésticos, de acuerdo con los que señale como tales la autoridad estatal sanitaria, y que por su cantidad, tamaño, raza y costumbres sean acordes a la vida del condominio, debiendo ser de su responsabilidad absoluta del propietario los aspectos de alimentación, cuidado médico veterinario e higiene de tal manera que no sean un riesgo sanitario para los vecinos.

Artículo 21.- En las áreas comunes del condominio, las mascotas deberán estar siempre acompañadas de su propietario y utilizar correa.



Artículo 22.- Los condóminos que decidan salir de su unidad privativa con su mascota serán responsables en todo momento de sus desechos, estando obligados a recoger las heces a fin de mantener el orden, limpieza e higiene del lugar.

Artículo 23.- Es responsabilidad total y absoluta de cada condómino que su mascota no altere la tranquilidad de los vecinos debiendo responsabilizarse de las sanciones que en su caso resulten aplicables, en los términos del presente reglamento.

FIESTAS, REUNIONES Y EVENTOS ESPECIALES

Artículo 24.- Cualquier reunión o festejo personal que se realice deberá ser siempre dentro de la vivienda de cada condómino. Queda prohibido llevarlas a cabo en el área destinada para estacionamiento o al frente de cada unidad privativa fuera de la vivienda.

Artículo 25.- Se prohíben lenguajes altisonantes y volumen de éste en un grado que pueda afectar la tranquilidad de los vecinos.

En caso de la música y equipos de sonido en el evento, deberán ser moderados y apagados a las 23:45 horas del día en cualquiera que sea de la semana.

Los eventos en cada vivienda por motivos de orden y seguridad sólo podrán ser con un máximo de 20 personas.

Para los eventos de número mayor a 20 personas, deberá solicitarse al Administrador según disponibilidad el lugar asignado como Salón de Usos Múltiples o Palapa.

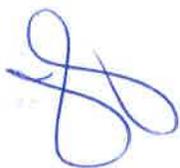
VISITANTES

Artículo 26.- Los visitantes son todas aquellas personas no residentes del condominio, que se introduzcan y desplacen a este por una corta duración de tiempo con fines de índole personal con algún condómino o poseedor y con consentimiento de éstos.

Artículo 27.- Todos los visitantes están obligados a presentar identificación oficial al guardia en turno y/o demás instancias administrativas del desarrollo.

Artículo 28.- La administración, el guardia en turno, y demás instancias administrativas del condominio no se hacen responsables de los daños y perjuicios que puedan ocurrir a cualquier vehículo propiedad del visitante.

Artículo 29.- En caso de que el visitante infrinja cualquier norma del presente reglamento o afecte total o parcialmente algún área común, será el condómino, poseedor o residente en cuestión que haya invitado al visitante quién se haga cargo de la reparación del daños y perjuicios que el visitante haya ocasionado.



VISITAS DOMICILIARIAS DE SERVICIOS O AUTORIDADES

Artículo 30.- Se entiende por visitas domiciliarias de servicios a la visita que haga personal de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado (AQUAA) o cualquier otra empresa que brinde cualquier servicio de índole doméstico al Condominio.

Artículo 31.- Se entiende por visitas domiciliarias de Autoridades, a la visita que haga personal de los diferentes Departamentos pertenecientes al Municipio de Querétaro, Gobierno del Estado o Federativas.

Artículo 32.- Todos los visitantes a que se refiere este apartado, están obligados a presentar sin excepción, al guardia en turno y/o demás instancias administrativas del desarrollo y/o Condominio, para su acceso:

1. Identificación oficial del personal
2. Gafete de la Institución o Autoridad a la que representa
3. Portar uniforme, en su caso
4. Cuenta de orden y/o número de servicio
5. Oficio de orden o cualquier documento con el que se justifique la visita y el ingreso al Condominio.

Artículo 33.- Todos los visitantes a que se refiere este apartado, estarán en todo momento acompañados por el guardia en turno y/o personal administrativo del desarrollo y/o Condominio que en su momento se designe, a efectos de que el visitante cumpla con su cometido.

VIALIDAD Y TRANSITO

Artículo 34.- Se usarán las vialidades, andadores y cualquier otro espacio de acuerdo a su naturaleza, sin que se obstruya su utilización.

Artículo 35.- Queda prohibido el uso de vehículos en mal estado, a criterio de la mesa directiva, que provoquen un entorpecimiento del funcionamiento vial al interior del condominio.

Artículo 36.- El peatón tiene preferencia en cualquiera de las vialidades del condominio.

Artículo 37.- Se deberá cumplir con el reglamento de tránsito, no rebasar los límites de velocidad que se establezcan, no entorpecer el tráfico, siendo la velocidad máxima 20 km/hr.

Artículo 38.- Hacer alto total al entrar o salir del condominio en la puerta de acceso, asimismo al incorporarse a vialidades en el interior del condominio.

Artículo 39.- Cuando pernocten en el interior del condominio vehículos de visitantes, deberán ubicarse en lugares asignados a los visitantes. Los propietarios deberán estacionar sus vehículos dentro de su unidad privativa sin que se obstruyan los accesos de cada vivienda, las vialidades en general, y el arroyo vehicular. Está prohibido que un mismo vehículo utilice un lugar de estacionamiento asignado a visitantes por más de 24 horas, en caso de que un vehículo

permanezca por más tiempo, la administración está facultada para remover dicho vehículo aún sin el consentimiento del propietario.

Artículo 40.- Queda prohibido estacionarse en accesos, entradas y frentes de calle que no le corresponda al propietario, así como en áreas que entorpezcan el tránsito de personas o vehículos.

Artículo 41.- Cuando los vehículos de los visitantes se encuentren en el interior el condominio, también cumplirán los reglamentos que se establezcan.

Artículo 42.- Los transportes de materiales para construcción se deberán identificar en la caseta de vigilancia y podrán ingresar al condominio únicamente en horario de 7:00 a 19:00hrs, buscando resguardar la tranquilidad del condominio.

MUDANZAS

Artículo 43.- En caso de traslados de muebles y demás bienes personales, todos los condóminos tienen la obligación de dar previo aviso a la administración con el mínimo de un día de anticipación, para recibir indicaciones de los horarios permitidos, así como todo lo relacionado a los accesos que se requieran para la mudanza. Todo vehículo de mudanza que cause cualquier daño será responsabilidad del condómino en cuestión, y deberá hacerse cargo del pago de la reparación del daño causado a postes, banquetas, vehículos, jardineras, o cualquier objeto que se perjudique por este motivo.

CAPITULO IV

USO DE SUELO, PROPIEDAD PRIVADA E IMAGEN

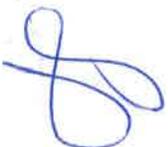
Artículo 44.- No se permite modificación alguna en el patrón estético del conjunto arquitectónico, ya sea en el exterior, interior o cualquiera de las áreas del condominio. Sólo el desarrollador podrá establecer los prototipos o diseños que la autoridad de la materia le autorice a construir dentro del condominio, aun cuando se adicione materiales diversos.

Artículo 45.- Se deberán respetar los colores y tonos establecidos por el desarrollador, así como toda la arquitectura manteniéndose en constante mantenimiento a los mismos.

Los condóminos en lo individual no podrán pintar de color diferente al que utilizo en su inicio el desarrollador ni decorar en ninguna forma las paredes exteriores de sus viviendas, evitando que se altere la armonía y plusvalía que demande el exterior del condominio.

Artículo 46.- Aunque la fachada de cada vivienda es propiedad exclusiva del condómino, no podrán ser modificadas ni en forma alguna alteradas o realizar obras que alteren el exterior de su unidad privativa, por lo que queda estrictamente prohibido:

- a) La instalación de protecciones de herrería al exterior de las unidades privativas.



- b) La colocación de cortinas o persianas que den al exterior en tonos diferentes a las que han sido definidos por el desarrollador.

Si algún condómino pretende realizar edificaciones, instalaciones o modificaciones de cualquier tipo en un terreno excedente de su propiedad exclusiva, antes de ejecutarla deberá someter el proyecto a revisión del desarrollador o en su caso del administrador del condominio, debiendo contar con autorización expresa y por escrito de dicho proyecto arquitectónico, garantizando que no se altere la armonía estética del condómino. Las construcciones en terrenos adicionales por ningún motivo podrán exceder el paramento de la fachada de cada vivienda. En caso de construcciones que se realicen sin autorización, el administrador podrá solicitar de inmediato a la autoridad correspondiente la suspensión o clausura de la obra, incluso hasta la demolición o adecuación a costa del condómino involucrado.

Artículo 47.- No se permite colocar ningún tipo de prenda en las fachadas, pasillos, cocheras, ventanas, barandales, vehículos o en cualquier área visible de la vivienda.

Artículo 48.- Queda estrictamente prohibida la colocación de cualquier tipo de objeto como tendedores, cables, mantas, lonas o cualquier artefacto a los muretes, muros exteriores y fachadas de la vivienda.

Tampoco los cajones de estacionamiento y cocheras deberán ser cubiertos con ningún tipo de material.

Artículo 49.- Cualquier modificación, alteración o presencia de objetos en las fachadas y exterior de la vivienda implicará la pérdida de garantías en cualquier área de la vivienda, y en ese caso cada condómino deberá efectuar bajo su propio cargo cualquier reparación a su propiedad privada.

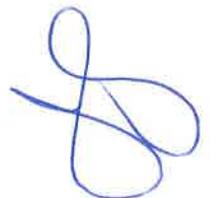
Artículo 50.- Queda estrictamente prohibido la construcción y colocación de bardas, barandales, mallas ciclónicas, rejas o cualquier otro tipo de modificación en las fachadas de la vivienda de cualquier material. Queda excluida de esta restricción la colocación de jardinería de hasta 1.20 mts. De altura que tenga como finalidad delimitar las propiedades en sus costados.

CAPITULO V

ADMINISTRACION Y OPERACIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 51.- Las instancias administrativas y órganos de gobierno del condominio, en orden jerárquico son las siguientes:

1. La Asamblea General de Condóminos
2. El Comité de Vigilancia
3. La Mesa Directiva
4. La Asociación Civil
5. El Administrador



Artículo 52.- La Asamblea General de Condóminos se conforma por todos los condóminos que integran el condominio, es el órgano supremo del condominio para el desarrollo del proceso de toma de decisiones, se clasifican en Ordinarias y Extraordinarias.

- a) **Ordinarias.** – Son las que se celebran cuando menos cada seis meses, y tienen como finalidad informar sobre el estado que guarda la administración del condominio, así como los asuntos concernientes al mismo.
- b) **Extraordinarias.** – Son las que celebrarán para acordar lo relativo a los asuntos urgentes, establecimiento de cuotas extraordinarias, realización de obras nuevas, modificación al reglamento interno del condominio.

Todas las asambleas generales que se convoquen deberán sesionar bajo las disposiciones legales establecidas en los ordenamientos que rigen la materia, debiendo cumplir las formalidades de ley.

Artículo 53.- Plazos y Términos Legales. - (expedición de convocatoria, celebración de la asamblea, días, horas, lugares, tipo de asamblea, convocante y orden del día)

La convocatoria deberá ser expedida al menos 4 días antes de la celebración de la asamblea, a menos que fuera de suma urgencia pueden ser 24 horas de anticipación. Deberá mediar entre la primera, segunda y tercera convocatoria un plazo de no menos de 15 minutos entre cada una. La convocatoria deberá ser fijada en los lugares más visibles del condominio, en la puerta del condominio y remitida por medio electrónico. La convocatoria deberá contener día, hora y lugar de celebración de la asamblea, el nombre de quién convoca y los asuntos a tratar.

Facultados para convocar:

- I. La Mesa Directiva;
- II. Cuando menos el veinte por ciento del total de los condóminos
- III. Cualquier condómino, en caso de que haya transcurrido un año sin que se hubiere convocado.
- IV. El administrador a petición de cualquier condómino que no se encuentre en condición de mora.

Artículo 54.- Quorum Legal (Número indispensable para la validez de los acuerdos de la asamblea)

Para la sesión válida de la Asamblea en **primera** convocatoria se requiere la asistencia de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento del total de condóminos). En **segunda** convocatoria se requiere la asistencia de 51% (cincuenta y uno por ciento del total de condóminos). En **tercera** convocatoria los acuerdos serán válidos con los que asistan.

Artículo 55.- Resoluciones (Acuerdos de la asamblea tomados por votación y que obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes y disidentes)



En los casos en que un solo condómino represente más del cincuenta por ciento de los votos en una asamblea y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, ésta podrá celebrarse en términos del párrafo anterior.

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

Las votaciones serán personales y directas. Para tal efecto cada condómino contará con un voto por cada unidad de propiedad privativa, independientemente del porcentaje de indiviso que esta represente.

Artículo 56.- La Asamblea General tiene las siguientes facultades:

- a) Modificar el reglamento interno del condominio, para lo cual deberá de solicitar la aprobación de dicha modificación ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- b) Designar, ratificar, remover al administrador del condominio.
- c) Establecer las cuotas a cargo de los condóminos y determinando el esquema de cobro.
- d) Designar y remover a la mesa directiva y comité de vigilancia.
- e) Acordar sobre la suspensión o restricción de las áreas de uso común o los servicios por omisión de pago de las cuotas a cargo de condóminos o poseedores, o por incurrir en conductas que hagan imposible la convivencia armónica con los demás condóminos o poseedores, así como el levantamiento de la suspensión o restricción.
- f) Examinar y en su caso aprobar el presupuesto de gastos comunes.
- g) Acordar sobre la suspensión o restricción de las áreas de uso común, o los servicios por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o poseedores, así como establecer las condiciones para el levantamiento de la suspensión o restricción.
- h) Y todas las establecidas y aplicables en las leyes de orden municipal y estatal.

Artículo 57.- Comité de Vigilancia, se deberá contar con un Comité de Vigilancia, que se integre por dos o hasta cinco condóminos, con cargos de Presidente y vocales que actuarán de manera colegiada. El comité de vigilancia está facultado para resolver conflictos que se generen entre condóminos, supervisar y coadyuvar con el administrador, así como todas las funciones establecidas y aplicables contenidas en las leyes de orden municipal y estatal.

Artículo 58.- Mesa Directiva, se deberá contar con una mesa directiva integrada por un presidente y secretario electos por la Asamblea General, y tendrá a su cargo convocar y presidir las asambleas, proponer al administrador, decretar las sanciones por el incumplimiento a las disposiciones de los reglamentos y normas del condominio, contratar y dar por terminados servicios profesionales, y todas las demás funciones establecidas y aplicables contenidas en las leyes del orden municipal y estatal.

Artículo 59.- Asociación Civil, Se formará con el fin de tener representatividad de sus miembros ante todo tipo de autoridad federal, estatal y municipal, así como ante cualquier tercero, persona moral o física en todos los asuntos relacionados con el condominio y/o desarrollo.

Artículo 60.- Administrador, Es el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, y tendrá las facultades que le señalen la escritura pública constitutiva, los reglamentos correspondientes, y la Asamblea General, así como las siguientes:

- Realizar convenios, quitas, condonaciones o promociones con los condóminos morosos sobre sus cuotas de mantenimiento, intereses, y adeudos, con el fin de buscar una mejora en el porcentaje de la cobranza, siempre con la autorización por escrito del presidente de la mesa directiva.
- Facultades de pleitos y cobranzas y actos de administración para llevar a cabo todos aquellos actos y/o gestiones relacionadas con la administración, así como para iniciar y llevar a cabo procedimientos que deban iniciarse con las personas que contravengan el Reglamento Interno del Condominio, así como llevar a cabo la cobranza extrajudicial y judicial en contra de condóminos morosos.
- Lleve a cabo la rendición de cuentas por medio de página web de su dominio, correo electrónico o por cualquier otro medio electrónico.
- Llevar a cabo las gestiones administrativas y de orden en las asambleas generales, tanto ordinarias como extraordinarias.

El administrador será designado inicialmente por el desarrollador y deberá durar en su encargo un año. El nombramiento del mismo podrá ser prorrogable hasta en tanto se entregue la totalidad de las unidades privativas que comprende el proyecto del conjunto condominal siempre y cuando su desempeño sea a entera satisfacción de los condóminos. La asamblea podrá decidir que se ratifique al administrador o se nombre a uno nuevo.

El administrador que designe el desarrollador con las facultades que la ley le otorga tendrá la obligación de cuidar y vigilar todos los bienes y servicios comunes del condominio. Representar y ejecutar los acuerdos de la asamblea, contratar el suministro de los servicios necesarios para el funcionamiento de las áreas comunes, así como todo lo establecido por la asamblea y leyes del orden municipal y estatal.

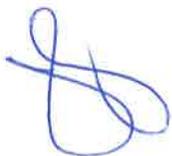
CAPITULO VI

PAGO DE GASTOS COMUNES

Artículo 61.- Las cargas o gastos comunes se dividen en;

1.- Gastos de conservación, mantenimiento y reparación de cualquier naturaleza de las zonas comunes del condominio.

Estos son las aportaciones de los condóminos destinados a cubrir el gasto corriente derivado de la administración, operación y servicios necesarios de las áreas comunes.



2.- Gastos generales por concepto de contratación y consumo de agua potable y tratada, alcantarillado, alumbrado, limpieza y vigilancia en todas las áreas comunes del condominio.

Estas son las aportaciones del condómino derivadas del uso, goce y disfrute de su unidad privativa.

3.- Gastos por concepto de fondo de reserva. - Son las aportaciones de los condóminos destinadas a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio, así como obras de mantenimiento y reparaciones mayores de las áreas comunes y corresponde a 1 cuota condominal, deberá ser repuesto con cuota extraordinaria al ser usado.

4.- Gastos extraordinarios, cuando los fondos de administración y mantenimiento, y el fondo de reserva no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. O la compra de algún implemento necesario para el condominio o la realización de obras de mantenimiento mayores. Este gasto se distribuirá entre las unidades privativas de acuerdo al porcentaje de indiviso que le corresponda a cada una.

5.- La constitución y reposición en su caso de los fondos de administración, mantenimiento, reserva y de gastos extraordinarios.

6.- En general, todos los que determine el Código Urbano del Estado de Querétaro, este Reglamento o lo que acuerde la Asamblea de Condóminos.

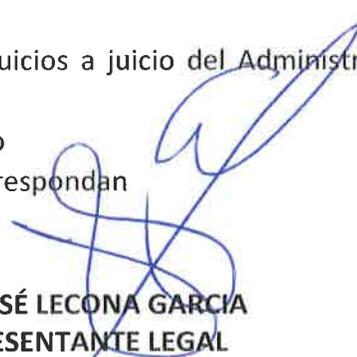
Artículo 62.- Las cantidades cobradas a los condóminos morosos a título de intereses moratorios o penas convencionales quedarán a beneficio del condominio y se destinarán provisionalmente a incrementar el fondo de reserva.

CAPITULO VII

SANCIONES

Artículo 63.- El incumplimiento e inobservancia a lo establecido en el presente reglamento, tendrá como consecuencia, de acuerdo a la gravedad de la infracción, la aplicación de las siguientes sanciones:

1. Amonestación por escrito
2. Amonestación pública
3. Multas y/o cobros por daños y perjuicios a juicio del Administrador o quien designe la Asamblea General.
4. Suspensión de derechos de voz y voto
5. Demandas en las vías legales que correspondan


ING. JOSÉ LECONA GARCIA
REPRESENTANTE LEGAL
"CASAS PONTY", S.A. DE C.V.

