



NOTARIA

43

AGS, A

**ESCRITURA: DIECISEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES****VOLUMEN: SETECIENTOS SESENTA**

--- En la Ciudad de Aguascalientes, Capital del Estado del mismo nombre, a los siete días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno. ---

--- **YO, LICENCIADA IMELDA ALONDRA RAMIREZ LOPEZ**, Notario Público en ejercicio y titular de la Notaría Número CUARENTA Y TRES, PROTOCOLIZO el **REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO CONDOMINAL MIXTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL** denominado "**RESERVA BOSQUE SERENO**", ubicado al poniente de esta Ciudad de Aguascalientes, a solicitud de la sociedad mercantil denominada "**DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO**", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Administrador Único el señor **LUIS FERNANDO CAMARENA ÁVILA**. De conformidad con los siguientes antecedentes y cláusulas:

**ANTECEDENTES**

I. **DE PROPIEDAD.**- Mediante escritura pública número DIECISIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE volumen QUINIENTOS TREINA Y SIETE de fecha veintinueve de agosto del año dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Otto David Granados Corzo, Notario Público Número Treinta y Nueve de los del Estado en ejercicio, se hizo constar la COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO AD CORPUS que celebraron por una parte las señoras MARIA LUISA e IVONE, ambas de apellidos BRUN DORRONSORO, como parte vendedora y de otra parte la sociedad mercantil denominada DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en ese acto por su Administrador Único el señor LUIS FERNANDO CAMARENA ÁVILA, como parte compradora, respecto del **PREDIO RÚSTICO QUE FUE CONOCIDO COMO "GRANJA MÁRQUEZ" Y QUE ACTUALMENTE SE CONOCE COMO "GRANJA MARÍA LUISA"**, MISMO QUE FORMÓ PARTE DEL RANCHO SAN IGNACIO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES, ESTADO DE AGUASCALIENTES, CON SUPERFICIE DE CATORCE HECTÁREAS, CUATRO ÁREAS Y OCHENTA CENTIÁREAS (140,480.00 metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias:

--- **AL NORTE**, en seiscientos ochenta y cuatro metros, con propiedad de los señores Manuel Velasco y Sotero Luévano;

--- **AL SUR**, yendo el lindero de Oriente a Poniente mide ciento cuatro metros, da vuelta hacia el sur en diecinueve metros finalmente dobla hacia el Poniente en quinientos ochenta y cuatro metros, lindando en estas partes con propiedad de la señora Carmen Ponce de Talamantes;

COTEJADO

--- **AL ORIENTE**, en ciento ochenta y tres metros con el Río San Pedro;-----  
--- **AL PONIENTE**, en doscientos dieciséis metros, con propiedad de los señores Antonio González y Juan Márquez;-----  
--- **Folio Real: 328224 (tres, dos, ocho, dos, dos, cuatro).**-----  
--- **Cuenta Catastral: 01001180164004000 (cero, uno, cero, cero, uno, uno, uno, ocho, cero, uno, seis, cuatro, cero, cero, cero).**-----  
--- **REGISTRO.**- La escritura de referencia quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número **veinticuatro** del Libro **doce mil doscientos sesenta** de la Sección **Primera** Municipio de **Aguascalientes**, de fecha siete de febrero del dos mil diecinueve.-----  
--- **II.- CANCELACION DE LA RESERVA DE DOMINIO.**- Mediante escritura pública número **DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO** volumen **QUINIENTOS SESENTA Y SEIS** de fecha dos de julio del año dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Otto David Granados Corzo, Notario Público Número Treinta y Nueve de los del Estado en ejercicio, se hizo constar la **CANCELACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO**, que otorgaron las señora **MARÍA LUISA e IVONNE**, ambas de apellidos **BRUN DORRONSORO**, como parte vendedora, a favor de la sociedad mercantil denominada **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIOES DEL CENTRO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como parte compradora; **CANCELAN** totalmente y dejan sin efecto **LA RESERVA DE DOMINIO** constituida sobre el inmueble descrito en el antecedente I (uno) romano.-----  
--- **REGISTRO.**- La escritura de referencia quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número **seis mil ochocientos setenta y uno** del Libro **diez** de la Sección **Libro de Cancelaciones**, de fecha nueve de agosto del dos mil diecinueve.-----  
--- **III.- APERTURA DE CREDITO.**- Mediante escritura pública número **SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCO** volumen **CUATRO MIL QUINCE**, de fecha veinticinco de octubre del año dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Fernando López Velarde Pérez, Notario Público Número Veintisiete de los del Estado en ejercicio, se consignó **EL COTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA**, que celebraron por una parte **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, como **LA ACREDITANTE**, representada en ese acto por **GIOVANNY GUEVARA PACHECO y LUIS ERNESTO MORALES HERNANDEZ**, y por otra parte **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en ese acto por su Administrador Único, el señor Luis Fernando Camarena Ávila, como **LA ACREDITADA Y GARANTE HIPOTECARIA**, con la



comparecencia del señor LUIS FERNANDO CAMARENA ÁVILA en su carácter de OBLIGADO SOLIDARIO; constituyendo garantía hipotecaria sobre el inmueble a que se hace referencia en el antecedente I (uno) romano de esta escritura, otorgando un crédito simple con garantía hipotecaria por la cantidad de \$69'470,000.00 (SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).-----

- - - **REGISTRO.**- La escritura de referencia se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número **setenta y cinco** libro **tres mil ciento cincuenta y nueve** de la sección Segunda del Municipio de Aguascalientes en fecha seis de noviembre del año dos mil diecinueve.- **Folio Real: 328224 (tres, dos, ocho, dos, dos, cuatro).**-----

- - - **IV.-** Mediante la **APROBACIÓN DEL CONJUNTO CONDOMINAL MIXTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL**, ubicado al poniente de la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, a denominarse "RESERVA BOSQUE SERENO", según oficio **2020-009-1809** (dos, cero, dos, cero, guion, cero, cero, nueve, guion, uno, ocho, cero, nueve) de fecha diecisiete de junio del año dos mil veinte, expedido por la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral, del cual agrego una copia al apéndice de esta escritura bajo la letra que le corresponda. -----

- - - **V.-** Al efecto me exhibe en 132 (ciento treinta y dos) páginas útiles las Cédulas Condominales y Tabla de Indivisos, autorizadas por la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral en fecha treinta de julio del año dos mil veinte, correspondientes a los siguientes predios: **LOTES 1 (UNO) AL (26) VEINTISEIS MANZANA 4 (CUATRO), LOTES 1 (UNO) AL 45 (CUARENTA Y CINCO) MANZANA 5 (CINCO), LOTES 1 (UNO) AL 59 (CINCUENTA Y NUEVE) MANZANA 6 (SEIS).**-----

- - - **VI.- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO.**- Expedido por la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral, número de oficio ICEA-005-00768/2021 (I, C, E, A, guion, cero, cero, cinco, guion, cero, cero, siete, seis, ocho, diagonal, dos, cero, dos, uno), de fecha dieciséis de febrero del año dos mil veintiuno, del cual se transcribe lo siguiente:  
..SUBSTANCIACIÓN DE LA PETICIÓN: Derivado de su solicitud se realizaron los trabajos técnicos de medición del predio ya descrito, se levantó acta circunstanciada en términos de lo que establece el Artículo 41 de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes, en la que se hizo constar la ubicación y los puntos que fueron entregados por el interesado, Karol Cuauhtémoc Hernández Vázquez. Se informa que según copia fotostática simple de Escritura Pública que acompañó a su petición con número Diecisiete Mil Doscientos Sesenta y Siete, otorgada ante la fe del Lic. Otto David Granados Corzo, Notario Público No. 39 del Estado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el No. 24 del libro No. 12260 de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, y de conformidad con la

copia fotostática del Certificado de la Libertad de Gravamen con **Folio Real 328224**, expedido por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad de fecha 21 de enero del año 2021, le ampara una superficie de terreno de **140,480.00 m<sup>2</sup>** cuyas medidas de escritura se encuentran descritas en el plano resultado del presente Levantamiento Topográfico Catastral. Físicamente el predio tiene una superficie de **134,129.15 m<sup>2</sup>**, con las siguientes medidas y linderos:

ORIENTACION	PUNTOS FISICOS		MEDIDA FISICA (Metros)	COLINDANCIAS
NORTE	1	2	105.16	Clave 01-001-18-164-003-000, Ofelia Jiménez Loza
	2	3	99.32	
	3	4	178.82	
	4	5	126.52	Clave 01-001-18-0164-018-000, Ángel Bruna Dorronsoro y Cond.
	5	6	29.97	
	6	7	103.90	
	7	8	8.97	Río San Pedro
ORIENTE	8	9	9.54	Río San Pedro
	9	10	21.46	
	10	11	18.54	
	11	12	29.72	
	12	13	46.39	
	13	14	58.36	
SUR	14	15	91.03	Río San Pedro y Condominio Bosque Sereno y Clave 01-001-18-0164-024-000, Municipio de Aguascalientes
	15	16	16.88	
	16	17	28.06	
	17	18	180.46	
	18	19	0.23	
	19	20	21.62	
	21	22	116.21	
	22	23	14.87	
	23	24	23.26	
PONIENTE	24	25	22.62	Condominio Bosque Sereno
	25	26	21.57	
	26	27	10.67	
	27	28	0.34	

# Lic. I. Alondra Ramírez López

Notaría Pública No. 43

Aguascalientes, Ags.



	28	29	75.01	Clave 01-001-18-0164-007-000, Rubén Cardona Rivera
	29	30	52.00	
	30	1	45.80	

-- Se anexa archivo digital en formato: DWG. Por todo lo antes señalado y fundado este Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, de la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral, Resuelve: **Primero.-** Se le hace saber al solicitante los resultados del Levantamiento Topográfico Catastral respecto del predio correspondiente a la Clave Catastral 01-001-18-0164-004-000, Clave Catastral Estándar 01-000-001-47-0001-018-202-00002-00-000, el cual dio como resultado una superficie física de 134,129.15 m<sup>2</sup>, lo anterior tomando en cuenta la ubicación y entrega de los puntos del predio motivo de medición que proporcionó Karol Cuauhtémoc Hernández Vázquez, y de los cuales se levantó el acta circunstanciada prevista en la ley de Catastro del Estado de Aguascalientes. **Segundo.-** Se le hace saber al peticionario que cuenta con un plazo de 15 días contados a partir del día siguiente a aquel en que haya surtido efectos la notificación de la presente resolución, para interponer el recurso de revisión ante esta Autoridad o el Juicio Contencioso Administrativo ante la Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 4, primer párrafo fracción XIII y 81, de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes vigente. **Tercero.-** En cumplimiento a lo previsto por la fracción XII de artículo 4 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado vigente, se hace del conocimiento de la peticionaria que el expediente integrado con motivo de su solicitud, se encuentra, para su consulta, en las oficinas del Instituto Catastral de Aguascalientes, en Avenida de la Convención Oriente 102, Planta Alta, Colonia del Trabajo, en esta ciudad de Aguascalientes. **Cuarto.-** Notifíquese Personalmente, .....

**-- VII.- APERTURA DE CREDITO Y CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE PRELACION DE DERECHOS REGISTRALES.-** Mediante escritura pública número OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE volumen DLIV (quinientos cincuenta y cuatro romano), de fecha veintiséis de febrero del año dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Juan Ángel José Pérez Talamantes, Notario Público Número Cincuenta y Tres de los del Estado en ejercicio, se consignó: **A).- EL COTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA,** que celebraron por una parte BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, como LA ACREDITANTE, representada en ese acto por los señores GIOVANNY GUEVARA PACHECO y JAIME ZUÑIGA ALVARADO; y por otra parte DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en ese acto por su

Administrador Único, el señor Luis Fernando Camarena Ávila, como LA ACREDITADA Y GARANTE HIPOTECARIA, con la comparecencia del señor LUIS FERNANDO CAMARENA ÁVILA en su carácter de OBLIGADO SOLIDARIO. B).- EL CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE PRELACION DE DERECHOS REGISTRALES, RESPECTO DE LAS GARANTÍAS HIPOTECARIAS EN PRIMER LUGAR AL SEGUNDO LUGAR DE PRELACION DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO RELACIONADO CON EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO QUE SERÁ RELACIONADO EN EL ANTECEDENTE SEGUNDO DE ESE INSTRUMENTOY DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA QUE EN ESE INSTRUMENTO SE FORMALIZA que celebraron por una parte BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, como LA ACREDITANTE Y ACREDITOR HIPOTECARIO EN PRIMER LUGAR Y SEGUNDO LUGAR, RESPECTIVAMENTE, representado por los señores LICENCIADOS GIOVANNY GUEVARA PACHECO Y JAIME ZUÑIGA ALVARADO y por otra parte DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representada en ese acto por su Administrador Único, el señor Luis Fernando Camarena Ávila, como LA ACREDITADA Y DEUDOR HIPOTECARIO EN PRIMER LUGAR Y SEGUNDO LUGAR, RESPECTIVAMENTE; constituyendo garantía hipotecaria sobre el inmueble a que se hace referencia en el antecedente I (uno) romano de esta escritura, otorgando un crédito simple con garantía hipotecaria por la cantidad de \$131,623,050.00 (CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRES MIL CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). El crédito se otorgará en una etapa y de acuerdo a los siguientes prototipos:---

- - - PRIMER PROTOTIPO: 18 DIECIOCHO VIVIENDAS, hasta por la cantidad de \$15,561,000.00 (QUINCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) del importe del crédito.

- - - SEGUNDO PROTOTIPO: 30 TREINTA VIVIENDAS, hasta por la cantidad de \$38,493,000.00 (TREINTA Y OCHO MILLONES CUATOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), del importe de crédito.

- - - TERCER PROTOTIPO: 28 VEINTIOCHO VIVIENDAS, hasta por la cantidad de \$36,800,400.00 (TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) del importe del crédito.

- - - CUARTO PROTOTIPO: 27 VEINTISIETE VIVIENDAS, hasta por la cantidad de \$40,768,650.00 (CUARENTA MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), del importe del crédito.

- - - **EL CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE PRELACION DE DERECHOS REGISTRALES**, se formalizó en ese instrumento, en los siguientes términos:



- - - 1.- La HIPOTECA EN PRIMER LUGAR, que fue otorgada por "DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, para garantizar las obligaciones a su cargo derivadas del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO, por la cantidad de hasta \$69,470,000.00 M.N. (SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), a que se refiere el antecedente SEGUNDO de esa escritura, será en TRANSFERENCIA EN SU ORDEN DE PRELACIÓN A UN SEGUNDO LUGAR, a fin de que: -----

- - - 2.- La HIPOTECA EN SEGUNDO LUGAR, que fue otorgada por DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, para garantizar las obligaciones a su cargo derivadas del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO que en ese instrumento se formaliza, por la cantidad de \$131,623,050.00 (CIENTO TREINTA Y MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRES MIL CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), respecto del inmueble descrito en el antecedente I (uno) romano de este instrumento, sea TRANSFERIDA EN SU ORDEN DE PRELACIÓN AL PRIMER LUGAR. -----

- - - REGISTRO.- La escritura de referencia se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número **noventa y dos libro tres mil doscientos ochenta y nueve** de la sección Segunda del Municipio de Aguascalientes en fecha diecinueve de marzo del año dos mil veintiuno.- Folio Real: 328224 (**tres, dos, ocho, dos, dos, cuatro**). -----

- - - VIII.- Mediante escritura pública número DIECISEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UNO del volumen SETECIENTOS TREINTA Y SIETE de fecha veintidós de abril del año en curso, ante la de la Suscrito Notario, se hizo constar **LA CONSTITUCIÓN DEL CONJUNTO CONDOMINAL MIXTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL** denominado "**RESERVA BOSQUE SERENO**", ubicado al poniente de esta Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes; según **OFICIO NÚMERO 2020-009-1809** (dos, cero, dos, cero, guion, cero, cero, nueve, guion, uno, ocho, cero, nueve) expedido por la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral. El **CONJUNTO CONDOMINAL MIXTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL** denominado "**RESERVA BOSQUE SERENO**", ubicado al poniente de esta ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, formado por: **LOTE 1 (UNO) MANZANA 1 (UNO)**, **LOTE 1 (UNO) MANZANA 2 (DOS)**, **LOTE 2 (DOS) MANZANA 2 (DOS)**, **LOTE 3 (TRES) MANZANA 2 (DOS)**, **LOTE 4 (CUATRO) MANZANA 2 (DOS)**, **LOTE 1 (UNO) MANZANA 100 (CIEN)**, **LOTE 1 (UNO) MANZANA 101 (CIENTO UNO)**, **LOTE 1 (UNO) MANZANA 102 (CIENTO DOS)**, **LOTE 1 (UNO) MANZANA 103 (CIENTO TRES)**, constituidos en las siguientes superficies: **SUPERFICIE HABITACIONAL UNIFAMILIAR (MACROPREDIOS)**:

**101,750.84M<sup>2</sup>** (CIENTO UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), ÁREA COMERCIAL: **4,710.71M<sup>2</sup>** (CUATRO MIL SETECIENTOS DIEZ PUNTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS), ÁREA DE SERVICIOS: **715.00M<sup>2</sup>** (SETECIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS), ÁREA DE DONACIÓN: **6,878.74M<sup>2</sup>** (SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS); ÁREA DE RESTRICCIÓN: **7,265.99M<sup>2</sup>** (SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y NUVE METROS CUADRADOS), ÁREA DE VIALIDAD EXTERIOR: **12,807.88M<sup>2</sup>** (DOCE MIL OCHOCIENTOS SIETE PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS); todo ello sobre una superficie total de **134,129.15 M<sup>2</sup>** (CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTINUEVE PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS). - II.- **RATIFICACION Y DIVISIÓN DE HIPOTECA**, que otorgan por una parte "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, como "LA ACREDITANTE", representada por sus Apoderados los señores Licenciados **GIOVANNY GUEVARA PACHECO** y **BERENICE PERALTA VEGA**; como Acreedor Hipotecario en Primer Lugar, por otra parte la sociedad mercantil denominada "**DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO**", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Administrador Único el señor **LUIS FERNANDO CAMARENA ÁVILA**, en su carácter de "**LA ACREDITADA**" Y "**GARANTE HIPOTECARIA**", quién además comparece por su propio derecho con el carácter de "**OBLIGADO SOLIDARIO**"; con las superficies, medidas, colindancias e indivisos descritos en la citada escritura y que aquí se dan por reproducidos como si se insertarán a la letra.

- - - **REGISTRO**.- La escritura de referencia se encuentra inscrita ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número **diez libro trece mil ochocientos setenta y uno** sección **Primera** del municipio de **Aguascalientes** en fecha veinte de mayo del año dos mil veintiuno.

- - - **REGISTRO**.- La escritura de referencia se encuentra inscrita ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número **cuarenta y siete libro tres mil trescientos ocho** sección **Segunda** del municipio de **Aguascalientes** en fecha veinte de mayo del año dos mil veintiuno.

- - - **IX.- REGLAMENTO**.- El compareciente, me exhibe en sesenta y seis útiles, el reglamento del régimen referido, para su protocolización, documento que se describirá en el apartado de "**ANEXOS**" de la presente escritura.

- - - Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes:

#### **CLAUSULAS**



- - - PRIMERA.- La sociedad mercantil denominada "**DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su Administrador Único y Apoderado Legal el señor **LUIS FERNANDO CAMARENA AVILA**, en este acto otorga la **PROTOCOLIZACION del REGLAMENTO DEL CONJUNTO CONDOMINAL MIXTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL** denominado "**RESERVA BOSQUE SERENO**" ubicado al poniente de esta Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, el cual se manda agregar al capítulo de anexos, al final de la presente escritura. -----

- - - SEGUNDA.- La sociedad mercantil denominada "**DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por su Administrador Único el señor **LUIS FERNANDO CAMARENA ÁVILA**, como propietaria de los inmuebles, tendrá los derechos y obligaciones que se deriven del presente instrumento, del Reglamento del Condominio y del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el cual es obligatorio para todos los condóminos y esta cláusula deberá insertarse en todos los contratos de transmisión de propiedad. -----

- - - TERCERA.- Los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se originen con motivo de la presente escritura serán cubiertos en su totalidad por la sociedad mercantil denominada "**DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por su Administrador Único el señor **LUIS FERNANDO CAMARENA AVILA**. -----

**PERSONALIDAD** -----

- - - El señor **LUIS FERNANDO CAMARENA AVILA**, me accredita su carácter de Administrador Único y la legal existencia de la Sociedad "**DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**", con la personalidad con la que comparece a la celebración de este acto mediante el siguiente documento: -----

- - - a).- **CONSTITUTIVOS**.- Mediante escritura pública número SIETE MIL QUINIENTOS UNO Volumen DOSCIENTOS VEINTICINCO, en la Ciudad de Aguascalientes, capital del Estado del mismo nombre de los Estados Unidos Mexicanos a los diez días del mes de diciembre del año dos mil uno.- Yo, Licenciado Gerardo Dávila Díaz de León, Notario Público en Ejercicio y titular de la Notaría número VEINTITRÉS del Estado, hago constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "**DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO**" seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**... **ARTÍCULOS**.- **TÍTULO PRIMERO**.-... **ARTÍCULO SEGUNDO**.- La Sociedad Anónima de Capital

Variable aquí constituida se denominará "DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO" seguida de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE o de sus abreviaturas S.A. de C.V.- ARTICULO TERCERO.- La Sociedad será MEXICANA, y estará sujeta exclusivamente a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.- ARTÍCULO CUARTO.- El domicilio de la Sociedad será el Estado de AGUASCALIENTES,... ARTÍCULO QUINTO.- El objeto de la Sociedad será: a) La construcción y proyecto de toda clase de obras de ingeniería y arquitectura, la localización, proyecto, construcción y conservación de obras viales, drenajes, puentes, terracerías y pavimentos de caminos y obras urbanas, ferrocarriles, producción y acarreo de materiales pétreos para toda clase de construcción... c) Como inmobiliario: La permuta, compra-venta, comisión y arrendamiento de inmuebles urbanos, urbanización de terrenos, fraccionamientos, lotificación, permutas, ventas de los mismos, administración de casas y terrenos, elaboración de toda clase de obras de fraccionamientos, construcción, edificación, decoración de los objetos a que se refieren los fines anteriores.- d) Operar como fraccionadora y urbanizadora de predios, como comprador de bienes urbanos, como constructora de toda clase de obras, compra-venta de toda clase de inmuebles, maquinaria y refacciones nuevas o usadas necesarias para su objeto social.... ARTICULO DÉCIMO SEXTO.- El Consejo de Administración o el Administrador Único, será el representante legal de la sociedad, tendrá amplias facultades en relación con la misma sin más limitaciones que las que impongan las leyes o este pacto social.- En consecuencia, tendrá las siguientes facultades, cuya enunciación no es limitativa, sino simplemente ejemplificativa: I.- PLEITOS Y COBRANZAS... II.- ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.- III.- ACTOS DE DOMINIO.- IV.- OTORGAR, SUSCRIBIR, ENDOSAR, TRANSMITIR, EMITIR TODO TIPO DE TÍTULOS DE CRÉDITO A NOMBRE DE LA EMPRESA, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO NOVENO DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO.- CLÁUSULAS TRANSITORIAS.- ... SEGUNDA.- Los constituyentes de esta Sociedad, como Asamblea General Ordinaria de Accionistas, acuerdan que la Sociedad sea administrada por un Administrador Único, y a tal efecto queda electo por unanimidad de votos para fungir por tiempo indefinido, mientras no sea revocado su nombramiento el señor LUIS FERNANDO CAMARENA ÁVILA.- TERCERA.- Los otorgantes, constituidos en Asamblea General Ordinaria, otorgan al Administrador Único de la Sociedad, señor LUIS FERNANDO CAMARENA ÁVILA, las facultades contenidas en el artículo DÉCIMO SEXTO de esta escritura...".

- - - REGISTRO.- El documento anteriormente mencionado se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo el número TREINTA Y SEIS, fojas de la TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO a la TRESCIENTOS OCHENTA Y

# Lic. I. Alondra Ramírez López

Notaría Pública No. 43

Aguascalientes, Ags.



TRES del volumen DVI (quinientos seis romano), libro número TRES, denominado Registro de Comercio, de fecha DIEZ de AGOSTO del DOS MIL DOS. -----

- - - b).- Mediante escritura pública número NUEVE MIL OCHOCIENTOS DOCE del volumen QUINIENTOS DOCE de fecha doce de enero del año dos mil nueve, ante la fe del Doctor Arturo Duran García, Notario Público Número Cuarenta y Siete de los del Estado, se hizo constar LA PROTOCOLIZACION DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, de la sociedad denominada "DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la cual se realizó a solicitud del señor Luis Fernando Camarena Ávila, de la cual transcribo lo siguiente: "... ORDEN DEL DIA - I.- Lista de asistencia e instalación de la asamblea.- II.- Ratificación del nombramiento del señor **LUIS FERNANDO CAMARENA AVILA**, como **ADMINISTRADOR UNICO DE LA SOCIEDAD** y ratificación de facultades.- III.- Propuesta de Modificación del Objeto Social.- ...

**SEGUNDO.**- En cumplimiento del segundo punto del orden del día el Presidente de la Asamblea, informa a los presentes que es importante la ratificación del cargo de Administrador Único de la Sociedad, así como sus facultades, para dar seguridad a las operaciones en las que interviene. Acto seguido los integrantes de la Asamblea después de deliberar, tomaron el siguiente: **ACUERDO PRIMERO:** Se aprueba por unanimidad de votos la ratificación del señor **LUIS FERNANDO CAMARENA AVILA** como Administrador Único de la sociedad, ratificándosele todas las facultades que establece el artículo DECIMO SEXTO, de los Estatutos Sociales. - En desahogo del tercer punto del Orden del Día, el Presidente señaló que para un mejor desarrollo de la sociedad se requiere modificar el inciso I del artículo quinto de los Estatutos Sociales de la Sociedad, toda vez que se hace necesario incorporar expresamente el que la sociedad pueda solicitar créditos hipotecarios ante cualquier intermediario, financiero, otorgando las garantías hipotecarias respectivas.- Acto seguido los integrantes de la Asamblea después de deliberar, tomaron el siguiente:

**ACUERDO SEGUNDO:** Se aprueba por unanimidad de votos la modificación al inciso I del artículo quinto de los Estatutos Sociales, el cual tendrán la redacción siguiente: - I.- "Obtener toda clase de créditos hipotecarios, ante los intermediarios financieros que integran el sistema financiero Mexicano, así como otorgar las garantías relativas, incluyendo garantías relativas, incluyendo garantías hipotecarias. Conceder préstamos recibiendo garantías específicas, emitir obligaciones, aceptar, girar, endosar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o aceptados por terceros". ..."

- - - **REGISTRO.**- El documento anteriormente mencionado se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo el número

VEINTIUNO, fojas de la CIENTO OCHENTA Y CINCO a la CIENTO NOVENTA del volumen DCCLXII libro número TRES, denominado Registro de Comercio, de fecha CATORCE de ENERO del DOS MIL NUEVE. -----

--- c).- Mediante escritura pública número CATORCE MIL TRESCIENTOS CUATRO, de fecha trece de junio del dos mil once, otorgada ante la fe del Doctor Arturo Durán García, Notario Público Número Cuarenta y Siete inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el número veintisiete del volumen DLCCCLXXVII, de fecha veintinueve de julio del dos mil once, se consignó la Protocolización que otorgó la sociedad mercantil denominada Desarrollos y Construcciones del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, por virtud del cual entre otros, se aprobó por unanimidad de votos la ratificación del señor **LUIS FERNANDO CAMARENA AVILA** como **Administrador Único** de la sociedad ratificándosele las facultades otorgadas.-----

--- d).- Mediante escritura pública número OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE del volumen CUATROCIENTOS VEINTISEIS de fecha veintidós de octubre del dos mil quince otorgada ante la fe del Licenciado Javier Ramírez Isunza, entonces Notario Público Número Cuarenta y Tres, en la cual consta la Protocolización del Acta de Asamblea Extraordinaria de la sociedad mercantil **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO, S.A. de C.V.**, celebrada en Jesús Marfa, Aguascalientes, el día diez de agosto del dos mil quince, en la cual se tomaron, entre otros, el acuerdo de ratifica al señor **LUIS FERNANDO CAMARENA AVILA** como Administrador Único de la sociedad, ratificándosele todas las facultades que establece los Estatutos Sociales contemplan para tal efecto.-----

--- **REGISTRO.**- La escritura referida anteriormente se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo el número **veintitrés**, volumen **MCXXIX**, Libro **TRES** denominado Registro de Comercio, Folio Mercantil Electrónico **18271\*1**, de fecha veintiuno de marzo del dos mil diecisésis. -----

--- Manifiesta el señor **LUIS FERNANDO CAMARENA AVILA**, bajo protesta de decir verdad, que las facultades que les fueron otorgadas, no les han sido revocadas, restringidas ni en forma alguna modificadas por sus poderdantes. -----

**GENERALES DEL COMPARCIENTE:** -----

--- El compareciente manifiesta bajo protesta de decir verdad como sus datos generales los siguientes: -----

--- El señor **LUIS FERNANDO CAMARENA AVILA**, me manifestó ser de nacionalidad mexicana, casado, de ocupación Médico Veterinario Zootecnista, originario y vecino de esta ciudad de Aguascalientes, en donde nació el día tres de enero de mil novecientos sesenta y uno, con domicilio en calle Sierra de Guadarrama número ciento treinta y tres, del



Fraccionamiento La Concepción.

----- CERTIFICACIONES -----

--- YO, LA NOTARIO, CERTIFICO: -----

- - - I.- Que las referencias e inserciones de esta escritura concuerdan fielmente con sus originales que tuve a la vista. -----
- - - II.- Respecto del otorgante: a).- Que lo conozco. b).- Que a mi juicio tiene capacidad legal para contratar y obligarse ya que no observé en él manifestación patente de incapacidad natural y no tengo noticia de que esté sujeto a incapacidad civil. c).- Que el otorgante se identificó con documento oficial a mi entera satisfacción, copia del cual mando agregar al legajo del apéndice de esta escritura bajo la letra que corresponda. d).- Que le leí en voz alta la presente escritura, explicándole su valor y las consecuencias legales del contenido de la misma y habiéndose manifestado su conformidad la firmó en mi presencia a los días de su fecha. - DOY FE. -----

----- "ANEXOS" -----

----- REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO CONDOMINAL MIXTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL DENOMINADO "RESERVA BOSQUE SERENO", -----

----- PRINCIPIOS GENERALES. -----

----- TÍTULO PRIMERO -----

----- CAPÍTULO ÚNICO. -----

----- I. ANTECEDENTES. -----

----- EL CONDOMINIO "RESERVA BOSQUE SERENO", es un desarrollo ubicado en la avenida Reserva Bosque Sereno, en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes., bajo el RÉGIMEN DE CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL y se rige por las Leyes y Reglamentos Federales, Estatales y Municipales que regulan este tipo de propiedad, así como en lo particular por el Código Urbano del Estado de Aguascalientes.

EL CONDOMINIO RESERVA BOSQUE SERENO, se construyó por DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO S.A. DE C.V., en adelante "El Promotor", fue autorizado por la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano del Estado en su sesión del día primero de noviembre de dos mil dieciséis. -----

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

----- El presente Reglamento de Administración se emite en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 362 A 368 del Código de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes. -----

### **--- III. OBJETIVOS.**

- Los objetivos del presente Reglamento de Administración son:
- **1)** Establecer normas que regulen y mantengan las relaciones armónicas entre todos los Condóminos y/o Ocupantes y/o Visitantes, así como las disposiciones que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad y la cultura condominal, las cuales se encuentra en el Título Séptimo del presente Reglamento de Administración.
- **2)** Establecer los derechos y obligaciones de los Condóminos y/o Ocupantes y/o Visitantes, los cuales se encuentra en el Título Séptimo Capítulo Único en relación con el Título Décimo Segundo, Capítulo Único del presente Reglamento de Administración.
- **3)** Establecer los servicios comunes, así como la forma, criterios y facultades para suspender la prestación de servicios a los Condóminos que no cubran con oportunidad las cuotas ordinarias, extraordinarias y fondo de reserva, esto se encuentra establecido en el Título Octavo, en relación con el Título Décimo Tercero, Capítulo II del presente Reglamento de Administración.
- **4)** Las medidas, prohibiciones o limitaciones para poseer animales domésticos en los predios o bienes de uso común, se encuentra establecidos en el Título Séptimo, Capítulo Único artículos 55 y 60 respectivamente del presente Reglamento.
- **5)** La forma, criterios y obligaciones para sancionar a los Condóminos no cumplan con sus obligaciones o causen cualquier daño a los bienes de uso común, se encuentra establecido en el Título Décimo Tercero, Capítulo III, artículo 105 del presente Reglamento de Administración.
- **6)** Establecer una política de unificación relativa a que las construcciones que se ejecuten en los predios se mantengan en el estándar de alta calidad en la imagen urbana y sean compatibles en armonía con las construcciones existentes en los predios, así como con los bienes de uso común, se establece en Título Quinto en relación con el Título Sexto, Capítulo II del presente Reglamento de Administración.
- **7)** Establecer una política eficaz de ahorro de los recursos naturales que se contraten como servicios en beneficio de los Condóminos, se establece en el Título Sexto, Capítulo II artículo 42, en relación con el Título Octavo, Capítulo I artículo 66, así como el Capítulo II artículo 73 del presente Reglamento de Administración.
- **8)** Establecer las Normas de Construcción que deben observar los Condóminos en relación a sus predios, se establece en el Título Sexto del presente Reglamento de Administración.
- **9)** Establecer los criterios y reglas generales a las que deben sujetarse los Condóminos para el aprovechamiento de los bienes de uso común del CONDOMINIO MIXTO



HABITACIONAL URBANO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL "RESERVA BOSQUE SERENO", así como la especificación de estos bienes, se encuentra establecido en el Título Primero, Capítulo Único Numeral V inciso f), en relación con el Título Séptimo, Capítulo Único, artículo 55 y 56 del presente Reglamento de Administración.-----

- - - 10) Establecer una política de protección y preservación de aquellos elementos que son fundamentales para lograr las condiciones paisajistas existentes del condominio, se encuentra establecido en el Título Quinto del presente Reglamento de Administración.-----

- - - 11) Implementar las medidas que fomenten la educación sobre el manejo de los residuos sólidos a efecto de lograr un entorno ambiental óptimo, se establece en el Título Séptimo, Capítulo Único, artículo 51 del presente Reglamento de Administración.-----

- - - 12) Definir el Uso de Suelo al que estará afecto condominio, se establece en el Título Segundo, Capítulo Único, artículo 3 del presente Reglamento de Administración. -----

- - - 13) Establecer las medidas convenientes para lograr la mejor Administración del condominio incluyendo la forma y estructura para constituirse legalmente como una persona jurídica, se establece en el Título Tercero, Capítulo II artículos 6 y 7 del presente Reglamento de Administración.-----

- - - 14) El procedimiento para convocar las sesiones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general de condóminos, se establece en el Título Tercero, Capítulo I, artículo 5 del presente Reglamento de Administración.-----

- - - 15) Las obligaciones y facultades del Administrador del CONDOMINIO, se establecen en el Título Tercero, Capítulo II, artículo 8 del presente Reglamento de Administración.-----

- - - 16) Las facultades y obligaciones del Comité de Propietarios y de Vigilancia del CONDOMINIO, se establece en el Título Tercero, Capítulo III del presente Reglamento de Administración.-----

- - - 17) El procedimiento para la determinación y el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias, se establece en el Título Décimo Primero, Capítulo Único del presente Reglamento de Administración.-----

- - - 18) El procedimiento para el cobro de los intereses moratorios, restricción de servicios e imposición de sanciones, se establece en el Título Décimo Tercero, Capítulos I, II y III, respectivamente, del presente Reglamento de Administración.-----

- - - 19) El procedimiento para realizar las notificaciones a los Condóminos, se establece en el Título Décimo Cuarto, Capítulo Único del presente Reglamento de Administración.-----

- - - 20) El procedimiento por medio del cual se realiza la entrega-recepción de los bienes de uso común por parte del Promotor a la Administración del CONDOMINIO, se establece en el

Título Décimo Octavo, Capítulo Único, artículo 112 del presente Reglamento de Administración.

--- 21) El procedimiento para llevar a cabo la resolución de conflictos entre Condóminos y en su caso Ocupantes, se encuentra establecido en el artículo 115 del presente Reglamento de Administración.

--- 22) La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación, se establecen en el Título Tercero, Capítulo I, artículo 5 inciso c) del presente Reglamento de Administración.

--- 23) El servicio Postventa que llevará a cabo el personal designado por el Promotor, se encuentra establecido en el Título Décimo Noveno, Capítulo Único, Artículo 116 del Presente Reglamento.

--- 24) Los demás que se establezcan en este Reglamento de Administración, el CÓDIGO, la escritura pública constitutiva, el contrato de compraventa respectivo y los demás ordenamientos legales que tengan injerencia con el Régimen de Propiedad en Condominio.

#### --- IV. FORMA DE ORGANIZACIÓN.

--- EL CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL "RESERVA BOSQUE SERENO", estará organizado y administrado por:

--- a) El Administrador

--- b) El Comité Administrativo y de Vigilancia

--- c) El Comité Técnico.

#### --- V. DEFINICIONES.

--- Los términos que han sido utilizados en el presente Reglamento de Administración, a menos que expresamente se indique lo contrario, en obvio de repetición tendrán el siguiente significado:

--- a) **Administrador:** Persona Jurídica, que constituye inicialmente el Promotor y ratificado posteriormente por la Asamblea General de Condóminos para llevar a cabo los actos de administración del CONDOMINIO.

--- b) **Asamblea General de Condóminos:** Es el órgano superior del CONDOMINIO, que constituye la máxima instancia en la toma decisiones celebradas en términos del Código de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes y del presente Reglamento de Administración, ante ella se plantean, se discuten y se resuelven asuntos de interés propio y común.

--- c) **Asamblea General Extraordinaria:** Es aquella que se celebra para los casos que surge una necesidad de carácter urgente que no es posible desahogar a través de la celebración de una asamblea general ordinaria.



- - - **d) Asamblea General Ordinaria:** Es aquella que se celebra al menos una vez al año, antes del mes de marzo, para tratar lo concerniente a la Administración del CONDOMINIO, nombramientos y/o ratificaciones de cargos, rendición de cuentas, entre otras; véase el apartado correspondiente. -----

- - - **e) Asociación de condóminos:** Es la persona jurídica que fungirá como Administrador del CONDOMINIO. -----

- - - **f) Bienes de uso común.** Todas aquellas superficies internas del CONDOMINIO, que no forman parte de la propiedad exclusiva, tales como las calles interiores, infraestructura, equipamiento y mobiliario que pueden ser aprovechados por los Condóminos y en su caso por los Ocupantes, bienes que a continuación se mencionan de forma enunciativa más no limitativa: -----

- - - 1. Calles, caminos de acceso, áreas de estacionamiento, áreas de circulación, áreas ajardinadas, -----

- - - 2. Plantas, árboles y demás ornamentos que se encuentren en los bienes de uso común, -----

- - - 3. Casas club, -----

- - - **g) Colindancia:** Límite del predio hacia la calle, Bienes de Uso Común y otros Predios sin considerar las restricciones en el uso del suelo. -----

- - - **h) Comité de Administración:** Es el órgano integrado por 4 personas, que tienen el carácter de Condómino, responsable de supervisar la Administración del Condominio. Consta de las siguientes figuras: -----

- - - **1.-PRESIDENTE** -----

- - - **2.-VICEPRESIDENTE** -----

- - - **3.-TESORERO** -----

- - - **4.-SECRETARIO** -----

- - - **i) Comité de Vigilancia:** Es el órgano integrado por 2 personas, que tienen el carácter de Condómino, responsable de supervisar al Comité de Administración y la propia Administración del Condominio. Consta de las siguientes figuras: -----

- - - **1.- PRESIDENTE** -----

- - - **2.- SECRETARIO** -----

- - - **7.-COMITE TECNICO.** (El primer comité técnico lo asignara el promotor y no tendrá remuneración, el segundo comité técnico "una vez recibida la administración o entrega de condominio ", será un externo remunerado). -----

- - - **PRESIDENTE:** Entre sus funciones esta, la de vigilar los bienes del condominio y servicios comunes así como promover la integración organización del desarrollo de la comunidad , debe de promover a los miembros del comité para que trabajen de manera

óptima, para fomentar la convivencia y la transparencia , además representa las decisiones tomadas por la asamblea ,que en la máxima autoridad en el condominio, también está la de entregar trimestralmente un estado de cuenta a todos los condóminos con el visto Bueno del comité de vigilancia que contemple ingresos y egresos saldo de las cuentas bancarias , la relación detallada de cuotas por pagar, así como la relación de morosos y montos de deuda. El presidente está obligado a mostrar al comité de vigilancia la minuta levantada por el secretario antes de protocolizar la misma para validar la veracidad de los acuerdos celebrados en la Asamblea.

--- Hacer buen uso de los recursos, a convocar a juntas extraordinarias y participar en las asambleas ordinarias con la administración. En caso de identificarse que el presidente o cualquier otro miembro del comité, realicen actos que afecten el patrimonio del condominio, los condóminos podrán iniciar todo tipo de acciones de carácter civil, penal o administrativas en contra del miembro del comité que resulte responsable, así como también la asamblea general de condóminos tiene la facultad de removerlos libremente si representan el 35% del proindiviso.

- 1.- Tener la representación de la Asamblea General.
- 2.- Representar legal y formalmente a la Asociación y tener voto de calidad.
- 3.-Organizar y representar un plan de trabajo general.
- 4.-Presidir las asambleas.
- 5.-Estructurar y representar los informes periódicos y anuales de la Asamblea General.
- 6.- Coordinar e impulsar las actividades del consejo de la Asociación.
- 7.- Ejercer en la consecución de fondos económicos para la Asociación.

--- **VICEPRESIDENTE:**

- 1.- Sustituir al presidente en sus funciones por faltas temporales o definitivas.
- 2.- Coordinar con el presidente las actividades del Comité.
- 3.- Mantener un constante conocimiento de las operaciones y funciones que realice la asamblea y comité.
- 4.- Participar en todas las funciones de planeación a corto, mediano y largo plazo, involucrándose íntegramente en ellas.
- 5.- Colaborar con la consecución de fondos económicos para la asociación.

--- **SECRETARIO:**

- 1.-Coordinar todo tipo de publicación a la asamblea general
- 2.- Levantar actas de cada asamblea para entregarlas al presidente y esta sea revisada por el comité de Vigilancia antes de su protocolización. Resguardando las listas de asistencia.



- - - 3.- Resguardar todos los documentos oficiales y de gestión que tenga el comité. -----
- - - 4.- Colaborar con la difusión de la asambleas, son quienes levantan las minutas, y preparan las listas de asistencia antes de la Asamblea. -----
- - - **TESORERO:** Representación legal de la Asociación, y es quien firmara los egresos en conjunto y mancomunado con el Presidente del Comité para que la administración realice el pago correspondiente, de igual forma es quien realizará los pagos de transferencia, cheque o según se acuerde con los diferentes tipos de servicios. Siempre dejando una evidencia de pago para ser auditada por el comité de Vigilancia o algún condómino que así lo solicite. ---
- - - 1.- Revisar la contabilidad que llevará la administración y validar en todo momento los egresos a ejercer del condominio. -----
- - - 2.- Elaborar un plan de trabajo para la consecución de fondos económicos previa aprobación del Comité y Asamblea General.-----
- - - 3.- Rendir informe anual del estado financiero del condominio o cuando lo solicite un mínimo de 10 condóminos. -----
- - - Por medio de escrito a la administración. Con un plazo de respuesta de 15 días. -----
- - - Estas actividades serán aplicadas para las personas del Comité, una vez que el PRIMER ADMINISTRADOR realice la entrega de la Primera administración. (No debe confundirse con la entrega del DTJ "Dictamen Técnico Jurídico", que incluye la entrega de infraestructura Urbana como planta tratadora, vialidades, alumbrado, etc., y en la que participa la SEGUOT, o con la entrega de las áreas comunes que construyó el Promotor). Ya que antes de este evento es el Promotor quien asigna a la administración y este será el responsable de la rendición de cuentas y buena administración, la rendición de cuentas será por lo menos una vez al año en Asamblea ordinaria y trimestralmente en boletín o recibos que indiquen de forma general ingresos, egresos, cuentas por pagar y morosidad. -----
- - - **COMITE DE VIGILANCIA** (Consta de 2 personas).-----
- - - El Comité de Vigilancia se formará con 2 personas totalmente neutras quienes serán los que supervisaran las actividades de la mesa directiva en lo general o en lo particular, para verificar su transparencia y detectar puntos a corregir, teniendo comunicación tanto con los condóminos como con el Comité de Administrativo. -----
- - - El Comité de Vigilancia podrá solicitar estados de cuenta al tesorero y administración para revisión de gastos. -----
- - - Tiene la facultad de convocar a Asamblea Extraordinaria, en caso de detectar anomalías que pongan en riesgo la integridad del Condominio. Así como también si detecta la falta de compromiso y responsabilidad o participación activa de cualquier miembro del Comité. En todo momento será el auditor interno y externo de las buenas prácticas. -----

**--- COMITE TECNICO.**

--- En tanto el promotor este activo se asignara a este el Comité Técnico, una vez que se haga la entrega se elegirá a un profesionista externo remunerado y será el órgano integrado por una persona externa que tiene el carácter de especialista responsable de otorgar, previo a la autorización emitida por la autoridad municipal correspondiente, y el reglamento de construcción de Reserva Bosque Sereno las autorizaciones o rechazos de proyectos arquitectónicos que recaigan sobre construcciones, remodelaciones, ampliaciones, demoliciones sobre un predio propiedad del Condómino, o en su caso sobre los bienes de uso común; autorizar el inicio de obra de construcción y en su caso la clausura correspondiente; y emitir las constancias de habitabilidad correspondientes.

--- **i) Condominio:** EL CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL "RESERVA BOSQUE SERENO".

--- **j) Condómino:** La persona física o moral, que en su calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los bienes de uso común del Condominio Reserva Bosque Sereno.

--- **k) CÓDIGO:** El Código de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes. O el similar en nombre en caso de cambio de nombre por cambio de administraciones.

--- **l) Cuotas condominales:** Son las aportaciones que bajo el concepto de ordinarias, de reserva y extraordinarias le corresponde pagar a cada Condómino para sufragar los gastos comunes del CONDOMINIO.

--- **m) Cuota extraordinaria y fondo de reserva:** Es el fondo económico cuya constitución, en su caso, decreta la Asamblea General de Condóminos y su destino sea solventar gastos extraordinarios o de mejora del CONDOMINIO. En caso de la primera asignación de cuota presentada por la Administración asignada, deberá integrarse en la misma detalladamente identificada.

--- **n) Ocupante:** Toda aquella persona que en virtud de un contrato de arrendamiento se le confiere la posesión temporal de un predio.

--- **o) Paleta Vegetal:** Es el catálogo de plantas y ornamentos naturales previamente definido, deben considerarse plantas o árboles naturales de raíz pivotante y no fibrosa que pueda afectar banquetas, instalaciones o cimentaciones.

--- **p) Predio:** Terreno que se encuentra plenamente identificado que puede tener o no construcción y que forma parte integrante del CONDOMINIO, también se le denominará de forma indistinta como Lote.



--- q) **Presupuesto de ingresos y egresos:** Es la proyección económica anual de los gastos del CONDOMINIO, destinados al pago de los servicios y mantenimiento de los bienes de uso común de éste. Para el tema de egresos: En el caso que el administrador realice el presupuesto para presentar en Asamblea Ordinaria y este presupuesto analizado y validado por mesa directiva detalladamente, no sea autorizado por Asamblea General, La Administración tendrá que optimizar los egresos del condominio, incluso el retiro del o los servicios que no puedan ser cubiertos. Ya que no es posible continuar con los mismos gastos si la cuota no sufraga los servicios.-----

--- r) **Proindiviso:** Es el porcentaje que con base a la superficie de cada predio y en relación a la superficie total del CONDOMINIO, le corresponde a cada Condómino respecto a la copropiedad de los bienes de uso común del CONDOMINIO y que sirve para determinar el porcentaje que le corresponde pagar a cada Condómino en relación a las cuotas condominales y fondo de reserva.-----

--- s) **Promotor:** Es el urbanizador del CONDOMINIO, la sociedad mercantil denominada "Desarrollos y Construcciones del Centro S.A. de C.V." -----

--- t) **Reglamento de Administración:** Cuerpo de normas que regulan íntegramente al CONDOMINIO, así como los derechos y obligaciones de los condóminos; la relación entre condóminos, ocupantes y visitantes dentro del CONDOMINIO, así como la relación de éstos hacia los bienes de uso común del Condominio. El ordenamiento que regula la Administración de un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio y los derechos y obligaciones de los condóminos.-----

--- u) **Representante Legal de un Predio:** Toda aquella persona que mediante poder simple y presentando copia de identificaciones represente a un **Condómino** ante la Asamblea General de Condóminos y que de igual forma se obligue a nombre de éste.-----

--- v) **SEGUOT:** Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial del Estado de Aguascalientes. Es posible que por cuestiones de cambio de Administración de las autoridades cambie este de nombre, de tal forma que no perderá validez el presente reglamento a menos que la Asamblea General con el cumplimiento del porcentaje establecido lo autorice.-----

--- w) **Servicios Urbanos:** Son el conjunto de actividades y prestaciones que tienen como objetivo satisfacer las necesidades básicas para el adecuado funcionamiento del CONDOMINIO. Los cuales se mencionan a continuación de forma enunciativa más no limitativa: -----

--- 1. Hidráulicos: ----- 4. De uso y aprovechamiento de los bienes de uso común.-----  
--- De agua potable.-----

--- De agua tratada.----- 5. De seguridad pública y vialidad que permitan  
--- De agua residual----- la circulación y el acceso adecuado de peatones  
--- De drenaje pluvial ----- y vehículos.  
--- De riego.----- 6. De acceso controlado con pluma eléctrica para  
--- 2. De alumbrado y de energía eléctrica,-- condóminos, ocupantes y visitantes,  
--- 3. De limpia y aseo público.----- 7. De estacionamiento vehicular para visitantes.  
--- **x) Visitante:** Son todas aquellas personas que no cohabitán el domicilio con el Condómino ni tienen el carácter de Ocupante, son las que ingresan de forma temporal al CONDOMINIO, ya sea por ser familiares, personal de servicio, empleados, personal de suministros, entre otros. El hecho de ser visitante no excluye de la aplicación del reglamento.

--- **VI. RÉGIMEN JURÍDICO.**

--- Los derechos y obligaciones de los Condóminos o en su caso de los Ocupantes, así como la administración y operación del CONDOMINIO, conforme a lo dispuesto por el Código se regirán por:

--- I. El Código de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano y Vivienda para el estado de Aguascalientes;  
--- II. El Código Civil para el Estado;  
--- III. El Código Municipal de Aguascalientes;  
--- IV. La escritura pública constitutiva o de modificaciones al Condominio;  
--- V. El Reglamento;  
--- VI. El contrato de compraventa, traslativo de dominio o promesa de venta respectivo; y  
--- VII. Las demás disposiciones jurídicas aplicables.

--- **VII. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

--- Todos los Condóminos, Ocupantes, Visitantes y cualquier otra persona que se encuentren de forma temporal dentro del CONDOMINIO, quedan sometidos y obligados en los términos del presente Reglamento de Administración, siendo los Condóminos los únicos responsables incluso solidarios por los daños y perjuicios que éstos ocasionen por el incumplimiento al Reglamento de Administración, con independencia de que el Condómino no ocupe personal y directamente el predio.

--- **TÍTULO SEGUNDO.**

--- **CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL URBANO DE POPULAR Y COMERCIAL "RESERVA BOSQUE SERENO"**

--- **CAPÍTULO ÚNICO.**



--- **ARTÍCULO 1. DESCRIPCIÓN** ---

--- EL CONDOMINIO, se integra por un total de 444 predios habitacionales unifamiliares, 1 predios multifamiliares, 2 predios comerciales, 1 predios de donación, 1 restrictivos y 4 predios destinados a áreas verdes. ---

--- **ARTÍCULO 2. DIVISIÓN** ---

--- El CONDOMINIO, se encuentra dividido en cuatro subregímenes. ---

--- En las áreas exclusivas de estas reservas, cada condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su predio y derechos de copropiedad sobre los bienes de uso común que en la escritura constitutiva se les de tal carácter, para lo cual en caso de mediar contrato de arrendamiento o comodato concederá el uso temporal de su predio y de los derechos de uso y aprovechamiento sobre los bienes de uso común al Ocupante. ---

--- **ARTÍCULO 3. USO DE SUELO** ---

--- Los predios de uso habitacional del CONDOMINIO estarán destinados exclusivamente al uso HABITACIONAL UNIFAMILIAR, el cual no podrá ser modificado. Por lo que queda prohibido destinar los predios a otro uso que no sea el habitacional. ---

--- Los predios que en el plano autorizado aparecen como de uso comercial del CONDOMINIO, estarán destinado para dicho uso, y no podrán ser modificados. En los predios habitacionales no podrá realizar ningún tipo de publicación hacia el exterior. ---

--- **TÍTULO TERCERO.** ---

--- **DE LAS ASAMBLEAS GENERALES DE CONDÓMINOS, DEL ADMINISTRADOR, DEL COMITÉ DE PROPIETARIOS Y DE VIGILANCIA Y DEL COMITÉ TÉCNICO.** ---

--- **CAPÍTULO I. DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS.** ---

--- **ARTÍCULO 4. ASAMBLEAS** ---

--- La Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del CONDOMINIO, y representa a la totalidad de los Condóminos. ---

--- Las Asambleas Generales de Condóminos serán Ordinarias y Extraordinarias, las presidirá el Presidente del Comité de Administración y de Vigilancia. Mientras el promotor continúe con la etapa de comercialización y designe al administrador, el administrador será quien realice las convocatorias con los recursos recaudados de las cuotas de mantenimiento y en apoyo a la Asamblea General, hasta tener mesa directiva de vecinos, para presidirlas. ---

--- **ASAMBLEAS ORDINARIAS:** La Asamblea Ordinaria se reunirá cuando menos una vez al año dentro del primer bimestre del mismo y en ella se tratarán entre otros asuntos que resulten necesarios y que no se encuentren comprendidos dentro de la competencia de la de Asamblea Extraordinaria, siendo estos los siguientes: ---

- - - I. El informe general sobre el CONDOMINIO, tanto en bienes y servicios como su posición financiera, respecto al año anterior a su celebración. Informe de ingresos y egresos. Sera la administración quien la elabore y la mesa directiva quien la revise y la presente a la Asamblea General. -----
- - - II. La designación y en su caso revocación del nombramiento del Administrador, a propuesta del Comité de Administración y de Vigilancia. Cabe señalar que de primera instancia el promotor, representa al inicio del proceso el primer propietario, por tal motivo, el promotor designara el primer Comité de Administración y de Vigilancia, misma que podrá ser una A.C. debidamente registrada. De igual forma designara al primer Administrador, para efectos del funcionamiento del condominio. -----
- - - Para el caso del reemplazo del Comité de Administración y Vigilancia se realizara una vez que se haya conformado el Segundo Comité de propietarios mediante asamblea y votación de la Asamblea General. -----
- - - Respecto al primer Administrador designado por el promotor, será realizado su reemplazo en cuanto el promotor finalice la entrega del Dictamen Técnico Jurídico de la reserva o cuando el promotor lo determine. -----
- - - III. La aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos para el siguiente año, que le someta a su consideración el Administrador, previa opinión del Comité de Administración y de Vigilancia. -----
- - - IV. Establecer o actualizar las cuotas Condominales, así como las aportaciones al fondo de reserva y cuota extraordinaria que le someta a su consideración el Administrador, previa opinión del Comité de Administración y de Vigilancia. -----
- - - V. Fijar o actualizar la remuneración del Administrador a propuesta del Comité de Administración y de Vigilancia. -----
- - - VI. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su cargo y al manejo de los fondos a su cuidado. -----
- - - VII. Precisar las obligaciones y facultades del Administrador de acuerdo a la escritura pública constitutiva y al Reglamento de Administración del CONDOMINIO. -----
- - - VIII. Examinar y en su caso aprobar los estados de cuenta que someta el Administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Propietarios y de Vigilancia. -----
- - - IX. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador y/o al Comité de Administración y de Vigilancia. -----



- - - X. Resolver sobre la modificación o extinción total o parcial del CONDOMINIO, previa opinión del Comité de Administración y de Vigilancia, para someterla posteriormente a la autorización de la autoridad competente "Asamblea General".-----
  - - - XI. Determinar sobre la prestación de servicios comunes al CONDOMINIO. -----
  - - - XII. Resolver, previa opinión del Comité de Administración y de Vigilancia, sobre la constitución de una persona jurídica que represente al CONDOMINIO, para los efectos de mejorar la administración del mismo, el mantenimiento, mejoramiento y prestación de servicios, la gestión de los asuntos condominales y la defensa de los derechos y fomento del cumplimiento de las obligaciones de los Condóminos. -----
  - - - XIII. Acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del CONDOMINIO, previa opinión del Comité de Administración y de Vigilancia. -----
  - - - XIV. Los demás que le confieren el CÓDIGO " COTEDUVI", el Reglamento de Administración del CONDOMINIO, la escritura constitutiva, la propia Asamblea General de Condóminos y otras disposiciones jurídicas aplicables. -----
- - - ARTÍCULO 5. DEL QUÓRUM DE LAS ASAMBLEAS Y LAS CONVOCATORIAS.** -----
- - - Tendrán voz y voto en las Asambleas Generales de Condóminos los Condóminos o sus representantes (los representantes deberán presentar carta poder simple). Siempre y cuando estén con cero adeudos en su obligación de cuotas. -----
  - - - Y tendrán solo voz en las Asambleas Generales los Condóminos y sus representantes, si presentan adeudo y por ende estén en morosidad (no podrán tener derecho a voto). En el caso de las representaciones podrán ser mediante poder simple firmado por dos testigos, con copia de identificación para votar de los participantes. El Administrador o miembros del Comité de Administración y de Vigilancia no podrán representar a los Condóminos en las votaciones. -----
  - - - La representación legal se deberá acreditar ante el Administrador con 48 horas de anticipación a la celebración de la Asamblea respectiva, o el mismo día en la primera convocatoria dejando la carta poder con firmas y copias de la identificación para votar de los involucrados. -----
  - - - Cada condómino gozará del número de votos igual al número de lotes que acredite sea propietario en ese momento y que este dentro del CONDOMINIO (1 lote igual a un voto ,2 lotes igual a 2 votos y así sucesivamente). -----
  - - - En caso de empate tendrá voto de calidad el Presidente del Comité de Administración y de Vigilancia. Y en ausencia de este el vicepresidente.-----
  - - - En la Asamblea convocada únicamente se desahogarán los asuntos contenidos en la convocatoria original. -----

- - - El tiempo de la Asamblea será máximo de dos horas (2). -----
- - - En caso de extenderse de este tiempo se tendrá que continuar en otra ocasión y no será requerida una nueva publicación a menos que la mayoría de los asistentes lo convengan. ---
- - - Se expone que la única forma de continuar y cumplir con los puntos previstos en la convocatoria es que al cumplir el tiempo estipulado de Asambleas (2 horas) se conceda a votación de los presentes que continúe por 20 minutos más (será el moderador quien indique el tiempo para su cumplimiento). Así mismo será requisito que en la primera Asamblea convocada sea realizada la etapa de votaciones, y no llevarla por ningún motivo a la continuación de Asamblea en otra fecha por cuestiones de falta en el tiempo. -----
- - - En caso de que efectivamente se determine la continuación de la Asamblea para otra ocasión y para el cumplimiento de la convocatoria el presidente designara una nueva fecha que no pase más de 7 días, indicando lugar, hora, así como la persona que presidirá dicha asamblea, puede continuar siendo el mismo presidente o quien el designe, para abordar los puntos que no pudieron atenderse:-----
- - - Para temas adicionales que hayan salido a colación durante la asamblea, (no indicadas en la convocatoria original) se tendrá que realizar una nueva convocatoria para su celebración y revisarse los puntos adicionales en mesas de trabajo antes de convocar, ya que se atenderán nuevos puntos que podrán ser de interés para asistentes y disidentes. ---
- - - Previo a una nueva convocatoria en donde puedan atenderse nuevos puntos a tratar, será obligatorio desahogar siempre mediante mesas de trabajo, si es necesario, dejando evidencia en bitácora que podrá entregar la Administración, para exponerla en la siguiente Asamblea, manifestando el presente reglamento que ante alguna participación dentro o fuera de una asamblea, la persona a exponer un asunto siempre lo hará acompañada por una propuesta de solución razonable. Y en apego a algún asunto de tema común "no asuntos particulares" no tendrá validez un señalamiento o necesidad identificada sin propuesta de solución. Y estas se realizaran por escrito y se entregaran siempre a la administración para su evaluación con Comités de Administración y Vigilancia, Comité Técnico si aplica, ya que en caso de aplicar un tema referente al condominio este sea atendido, analizado, evaluado y en su caso sea resuelto evaluando siempre los tres principios básicos:-----
- - - Recursos humanos -----
- - - Recursos económicos -----
- - - Recursos materiales -----
- - - Y que no sean en perjuicio del mismo condominio. -----



- - - El Presidente del Comité de Administración y de Vigilancia presidirá las asambleas, en ausencia de éste será el Vicepresidente con el apoyo del Secretario, Tesorero y en compañía del comité de Vigilancia y o técnico si aplica.-----
- - - Quien presida la Asamblea deberá ser el presidente del Comité Administrativo, quien levante la minuta deberá ser el secretario del Comité y será éste el encargado de levantar un acta pormenorizada estableciendo claramente los acuerdos tomados , para entregar al presidente el acta para protocolizar, asignándose así al delegado encargado para dicha protocolización. (Con la revisión de Comité de Vigilancia).-----
- - - Para celebrar las asambleas se elegirán a las siguientes personas:-----
- - - **Escrutador (persona que contara los votos).** Quien deberá hacer constar la existencia del quórum legal en lista de asistencia y cuente lo votos para que el secretario los indique en la minuta. -----
- - - **Moderador (será quien dé apego a la orden del día y esta deberá ser una persona neutral).** Medirá el tiempo de la Asamblea, será quien clausure la Asamblea, y quien de pauta a eliminar temas irrelevantes o que salgan del objetivo de la reunión, dará aviso del tiempo en que inicio y cada 30 minutos transcurridos. -----
- - - Para hacer constar el quórum de asistencia a la Asamblea, el secretario deberá preparar la lista de asistencia, misma que deberá ser firmada de puño y letra por cada uno de los Condóminos asistentes, indicando la hora de registro, y su dirección. Así como indicar si es propietario o representante, en caso de que algún ocupante esté presente en la Asamblea o reunión, anotara que es rentero u ocupante del predio indicando calle y número oficial. -----
- - - En todo momento la persona a registrarse deberá ser propietario o representante y será responsabilidad del propietario asegurarse previo a la Asamblea a celebrar que esté dentro del padrón de propietarios, ya que si está en trámite la compraventa de una propiedad y aun no es registrado en la administración, no podrá tener voto.-----
- - - El acta que se levante en la Asamblea deberá ser suscrita por la persona que la presida, por el escrutador y por la persona que hubiere realizado el acta. -----
- - - La lista de asistencia antes mencionada, formará parte integral del Acta de la Asamblea y sin ella no tendrá validez la propia Acta. -----
- - - Los Condóminos morosos en el pago de 3 (tres) o más cuotas condominales ya sean ordinarias o extraordinarias o aportaciones al fondo de reserva, podrán ingresar a la Asamblea con voz pero sin voto, derecho que recuperarán cuando se encuentren al corriente en el pago de dichas cuotas y aportaciones. Siempre deberán presentarse con credencial oficial a cualquier tipo de Asamblea para identificar su identidad como

condómino, incluso si es nuevo propietario, primero deberá registrarse en la administración presentando documentación oficial de compra venta. Antes de tener voz y voto.

- - - Los acuerdos legamente tomados en la Asamblea, obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes o disidentes.

**a) Las Asambleas Ordinarias deberán:**

- - - Convocarse por el administrador por medio de un aviso en uno de los diarios locales de mayor circulación del Estado de Aguascalientes, así como con la fijación del aviso en los lugares más visibles del CONDOMINIO, incluyendo los accesos de entradas y salidas vehiculares y peatonales. Con 5 (cinco) días hábiles de anticipación en primera convocatoria, pudiendo ser la segunda convocatoria el mismo día a otra hora, con una diferencia entre ambas de al menos media hora.

- - - En primera convocatoria la Asamblea será válida con la presencia en la misma de los Condóminos que en su conjunto representen al menos el 50% (cincuenta por ciento) del total del proindiviso y en segunda convocatoria será válida con los Condóminos que asistan. Los acuerdos tomados por la mayoría de los asistentes serán válidos y obligatorios para todos los Condóminos, aún para los que no asistieron.

**b) Las Asambleas Extraordinarias deberán:**

- - - Convocarse por el Administrador por medio de un aviso en uno de los diarios locales de mayor circulación del Estado de Aguascalientes, así como con la fijación del aviso en los lugares más visibles del CONDOMINIO, incluyendo los accesos y salidas vehiculares y peatonales con 5 (cinco) días hábiles de anticipación en primera convocatoria, pudiendo ser la segunda convocatoria el mismo día a otra hora, con una diferencia entre ambas de al menos media hora.

- - - En primera convocatoria la asamblea será válida con la representación de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del proindiviso y en segunda convocatoria será válida con los presentes.

**c) Casos de excepción del quórum o de acuerdos válidos.**

- - - 1. Para modificar, reformar, adicionar o eliminar cualquiera de los artículos del presente Reglamento de Administración, se requerirá un quórum en Asamblea Extraordinaria de por lo menos un 60% (sesenta por ciento) del proindiviso y una votación con una mayoría calificada del 75% (setenta y cinco por ciento) de la totalidad del proindiviso que se encuentre representado en la sesión legalmente instalada.

- - - En el supuesto que el promotor tenga en propiedad la mayoría de los predios del Condominio se requerirá de su aprobación, para el efecto de modificar el presente Reglamento.



- - - 2. Para la extinción voluntaria parcial o total del Régimen de Propiedad en Condominio, en caso de ser procedente requiere el acuerdo de los Condóminos, es decir de un mínimo del 75% (setenta y cinco por ciento) del total del proindiviso en primera o segunda convocatoria.-----

- - - 3. Para modificar el Régimen de Propiedad en Condominio, se requiere de una resolución adoptada por acuerdo de los Condóminos que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del total del proindiviso. -----

- - - 4. Para modificar los bienes de uso común respecto a su forma, construcción, diseño o destino, se requiere en primer lugar y en primer orden la autorización expresa del promotor, así como una resolución adoptada por acuerdo de los Condóminos que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del total del proindiviso. -----

- - - d) Las convocatorias para celebrar Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, deberán contener lo siguiente:-----

- - - I) El tipo de Asamblea que se trate; -----
- - - II) Quien presidirá la asamblea; -----
- - - III) Lugar donde se realizará; -----
- - - IV) La fecha y hora de celebración; -----
- - - V) El orden del día señalando los asuntos a tratar, y -----
- - - VI) Quien realiza la convocatoria. -----

- - - CAPÍTULO II. DEL ADMINISTRADOR. -----

- - - ARTÍCULO 6. DE LA ADMINISTRACIÓN -----

- - - La Administración del CONDOMINIO, estará encomendada a una Asociación Civil que fungirá como Administrador del CONDOMINIO. El Administrador será una persona jurídica, con el carácter de Asociación Civil. El Administrador designará en su primera sesión a la persona que ejecutará físicamente los actos de administración del CONDOMINIO. \*También puede ser una persona física art. 479. -----

- - - ARTÍCULO 7. ESTRUCTURA DEL ADMINISTRADOR;-----

- - - El Administrador del CONDOMINIO, se integrará por: -----
- - - I.- El Consejo Directivo -----
- - - II.- El Gerente -----
- - - III.- El Coordinador de la reserva -----

- - - Quienes de acuerdo a su constitutiva tendrán las facultades necesarias para realizar los actos inherentes a la Administración del CONDOMINIO. (Esta estructura será válida una vez que el Promotor entregue la Reserva a los propietarios).-----

- - - ARTÍCULO 8. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR -----

- - - El Administrador tiene las facultades, obligaciones, derechos y responsabilidades inherentes a su cargo de acuerdo a lo que establece el CÓDIGO o COTEDUVI, el presente Reglamento de Administración del CONDOMINIO y las disposiciones legales sobre la materia. Además, será el representante legal de los Condóminos y de todos los asuntos comunes relacionados con el CONDOMINIO, y se apegará a lo estipulado en el artículo 482 del CÓDIGO o COTEDUVI y tendrá las siguientes facultades y obligaciones a su cargo:
- - - I. Cuidar de la conservación y control de los bienes de uso común y los servicios comunes del CONDOMINIO.
  - - - II. Prestar los servicios a que se refiere el CÓDIGO y este Reglamento de Administración con las aportaciones y cuotas de los Condóminos del CONDOMINIO.
  - - - III. Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones, infraestructura y servicios generales del CONDOMINIO.
  - - - IV. Previamente al inicio de sus funciones de Administrador del CONDOMINIO deberá asistir a los cursos de capacitación que imparte el Municipio de Aguascalientes, la SEGUOT y las procuradurías y obtener las certificaciones correspondientes, en caso de que se cuente con éstos.
  - - - V. Representar y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos y del Comité de Administración y de Vigilancia del CONDOMINIO.
  - - - VI. Recaudar de los Condóminos del CONDOMINIO, las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como el fondo de reserva para los gastos comunes y prestación de servicios, y en general, exigirles el cumplimiento de sus obligaciones. (No está permitido que el Comité de Administración y Vigilancia realice actos de recaudación, ya que esta es una tarea exclusiva de la administración).
  - - - VII. Expedir a los Condóminos del CONDOMINIO, estados de cuenta o constancias de adeudos o al corriente, respecto de las aportaciones de cuotas ordinarias o extraordinarias y del fondo de reserva.
  - - - VIII. Cumplir las disposiciones del CÓDIGO o COTEDUVI, de la escritura constitutiva y del Reglamento de Administración, así como velar por su observancia general.
  - - - IX. Promover ante la Asamblea General de Condóminos en sesión extraordinaria, previa opinión del Comité de Administración y de Vigilancia, la constitución de una persona jurídica que represente al CONDOMINIO, para los efectos de mejorar la administración, el mantenimiento, mejoramiento y prestación de servicios, la gestión de los asuntos condominales y la defensa de los derechos y fomento del cumplimiento de las obligaciones en un plazo no mayor a 10 (diez) días hábiles a de la fecha de dicha Asamblea.



- - - X. Llevar un libro de actas de las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Condóminos, debidamente autorizado por el Comité de Administración y de Vigilancia, conservándolo adecuadamente.-----
- - - XI. Informar detalladamente respecto de la administración del CONDOMINIO, a la Asamblea General de Condóminos y al Comité de Administración y de Vigilancia.-----
- - - XII. Convocar a las sesiones de la Asamblea General de Condóminos, conforme a lo establecido en este CÓDIGO y el Reglamento de Administración del CONDOMINIO, previa opinión del Comité de Administración y de Vigilancia.-----
- - - XIII. Aplicar las medidas necesarias para la debida observancia de las disposiciones de este CÓDIGO, el Reglamento de Administración del CONDOMINIO, y la escritura constitutiva, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda.-----
- - - XIV. Podrá representar al CONDOMINIO, con las más amplias facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración, en los términos de los 2 (dos) primeros párrafos del artículo 2426 (dos mil cuatrocientos veintiséis) del Código Civil del Estado de Aguascalientes y sus correlativos de las demás Entidades Federativas de la República Mexicana.-----
- - - 1. Facultades para Pleitos y Cobranza de manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras, las siguientes:-----
- - - a) Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive el de amparo.-----
- - - b) Para transigir.-----
- - - c) Para comprometer en árbitros.-----
- - - d) Para absolver y articular posiciones.-----
- - - e) Para recusar.-----
- - - f) Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas, cuando lo permita la ley.-----
- - - g) Para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación del daño.-----
- - - h) Para otorgar nombramientos y la representación social, legal y patronal en asuntos laborales, con toda la amplitud de los artículos once; cuarenta y seis; cuarenta y siete; ciento treinta y cuatro, fracción tercera; quinientos veintitrés; seiscientos noventa y dos, fracciones primera, segunda y tercera; 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; ochocientos ochenta y tres y ochocientos ochenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo.-----
- - - i) Para promover todo tipo de juicios, ya sean de carácter civil, laboral, mercantil, penal, fiscal, administrativo, amparo, entre otros.-----

- - - j) Promover o realizar todo tipo de medios de defensa, consultas, recursos, demandas o solicitudes, que sean necesarias y procedentes conforme a las leyes Federales, Estatales, Municipales o de cualquier otra naturaleza, ya sea ante autoridades Judiciales, Fiscales, Laborales, Penales, Civiles, etcétera; entre las autoridades que puede estar la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Servicio de Administración Tributaria, Secretaría de Finanzas del Estado, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, Juzgados de Distrito, Tribunales Colegiados de Circuito, Tribunales Unitarios, Suprema Corte de Justicia de la Nación, Procuraduría General de la República, Juntas de Conciliación y Arbitraje Locales y Federales, Procuraduría Federal del Trabajo, Procuraduría Estatal del Trabajo, Juzgados y Tribunales de la Entidad Federativa, Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, Procuraduría Federal de Protección al Ambiente; entre otras. La falta del nombramiento de alguna autoridad u organismo descentralizado en este apartado, no constituye una limitación en el ejercicio de las facultades que se otorgan en este apartado.

- - - El poder a que se alude en el inciso anterior, se ejercitará ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas, fiscales o judiciales, ya sea de carácter Federal, Estatal o Municipal y ante las juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades del Trabajo.

- - - k) Poder para expedir recibos de pago, por concepto de los pagos realizados por los Condóminos a la Administración.

- - - 2. Facultades para Actos de Administración, para que pueda realizar todas las operaciones inherentes al objeto del CONDOMINIO, teniendo entre otras, las que se mencionan en forma enunciativa y no limitativa la de celebrar, modificar y rescindir contratos de arrendamiento, de comodato, de mutuo, de suministro, de crédito, de obra, de prestación de servicios, de trabajo, así como poder para obtener y llevar a cabo la representación de la firma electrónica de la sociedad ante las autoridades fiscales o administrativas, ya sea ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Servicio de Administración Tributaria, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores o ante cualquier otra autoridad que requiera la asignación, representación y confirmación de la firma electrónica de la sociedad, así como para actos de cualquier índole que se requiera el poder para actos de administración.

- - - 3. Las facultades en materia laboral mediante la delegación de la representación legal del CONDOMINIO, a través de mandante, para representar al mismo en juicios o procedimientos laborales en los términos y para los efectos a que se refieren los artículos



once, cuarenta y seis, cuarenta y siete, ciento treinta y cuatro fracción tercera, quinientos veintitrés, seiscientos noventa y dos fracciones segunda y tercera, seiscientos noventa y cuatro, seiscientos noventa y cinco, 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, ochocientos ochenta y tres, ochocientos ochenta y cuatro y ochocientos noventa y nueve, en relación con lo aplicable según las normas de los capítulos décimo segundo y décimo séptimo, del título catorce, todos de la Ley Federal del Trabajo en vigor, con las atribuciones, obligaciones y derechos a los que en materia de personalidad se refieren dichas disposiciones legales.

- - - Igualmente, se confiere a su favor la representación laboral, en los términos del artículo once de la Ley Federal del Trabajo citada. El poder que se otorga, la representación legal que se delega y la representación patronal que se confiere mediante el presente instrumento, la ejercerá el Administrador del CONDOMINIO, por conducto de la persona en quien se delegue, con las siguientes facultades que se enumeran en forma enunciativa y no limitativa:

- - - a) Actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales, en general, para todos los asuntos obrero-patronales.----

- - - b) Comparecer ante cualquiera de las autoridades del trabajo y servicio social a las que se refiere el artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo.-----

- - - c) Comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales. En consecuencia y en representación del CONDOMINIO, la administración podrá comparecer a juicios laborales con todas las atribuciones y facultades que se mencionan en los numerales 1 y 2 del presente artículo, en lo aplicable y además llevará la representación patronal del CONDOMINIO, para efectos del artículo once, cuarenta y seis y cuarenta y siete de la Ley Federal del Trabajo, así como también la representación legal de la Sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad de la Sociedad en juicio o fuera de él, en los términos del artículo seiscientos noventa y dos fracción segunda y tercera del señalado ordenamiento.-----

- - - d) Señalar domicilios convencionales para recibir notificaciones, en los términos del artículo setecientos treinta y nueve de la Ley Federal del Trabajo. -----

- - - e) Ofrecer y aceptar fórmulas de conciliación, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales, judiciales o extrajudiciales; al mismo tiempo, podrá actuar como representante del CONDOMINIO, en calidad de Administrador, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo, individuales o colectivos, que se tramiten ante cualquier autoridad; podrá celebrar

contratos de trabajo y rescindirlos, ofrecer reinstalaciones, contestar todo tipo de demandas, reclamaciones o emplazamientos. -----

- - - 4. Poder para otorgar, suscribir, avalar y endosar títulos de crédito, de acuerdo con el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Así como autorizar personas físicas a girar sobre las cuentas de cheques del CONDOMINIO. -----

- - - 5. Poder para otorgar poderes generales o especiales y revocar unos y otros. -----

- - - 6. Poder para designar y revocar los nombramientos de Gerentes Generales y Especiales y Funcionarios que estime convenientes, señalando sus atribuciones, facultades, obligaciones, remuneraciones, así como las garantías que deban otorgar en su caso. -----

- - - 7. Poder para abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias de cualquier denominación, ya sea de ahorro, de cheques, de inversión, etcétera. -----

- - - 8. Poder para representar al CONDOMINIO, ante todo tipo de autoridades, instituciones, personas, sin limitación de género o fuero con el mandato más amplio que en derecho fuere menester. -----

- - - 9. Poder para, en su caso, suspender la prestación de los servicios comunes a los Condóminos o en su caso los Ocupantes, cuando los Condóminos que dejen de cubrir desde 1 (una) hasta 3 (tres) o más cuotas ordinarias, la cuota extraordinaria o su aportación para el fondo de reserva, previa opinión del Comité de Administración y de Vigilancia o en su caso aplicar las medidas contempladas en el presente Reglamento que pueden ser de la siguiente manera: -----

- - - **1 (uno) mes de cuota.** Cancelación de controles de acceso; impedimento de apartado de áreas comunes para eventos; y no se podrá entregar permisos para construcción o ingreso de personal de obra. Por lo cual se tendrá que realizar la acción de registro con el mismo proceso de "Visitas", presentando una identificación oficial e informando el domicilio al que se dirige. Al igual que no podrá disponer de las áreas comunes. -----

- - - **2 (dos) meses de cuota.** Cancelación del servicio de recolección, cual sea su modalidad. Por lo que no podrá realizar el proceso de colocación de sus desechos, caso contrario tendrá que ser sancionado acorde al artículo referido en este Reglamento. -----

- - - **3 (tres) meses de cuota.** Se adjudicara la cartera vencida al departamento Jurídico correspondiente para su seguimiento. -----

- - - 10. Poder para, publicar en los bienes de uso común del CONDOMINIO, los nombres de los Condóminos que tengan adeudos por concepto de cuotas ordinarias, cuota extraordinaria o aportación para el fondo de reserva. -----

- - - XV. Emitir la autorización, previa disponibilidad, sobre el uso de las Casas Club, al Condómino o en su caso al Ocupante de un predio del CONDOMINIO, las cuales no podrán



ser rentadas a Condóminos o en su caso Ocupantes, cuando los Condóminos no se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas ordinarias, la cuota extraordinaria, la aportación al fondo de reserva, en su caso intereses moratorios, para el caso en el que el Ocupante sea el solicitante, de igual forma, se requiere que el Condómino se encuentre al corriente del pago de sus cuotas ordinarias, la cuota extraordinaria o la aportación al fondo de reserva, siguiendo la reglamentación que fue creado para dicho efecto. -----

- - - XVI. Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los Condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones al CÓDIGO, al Reglamento de Administración del CONDOMINIO, a la escritura constitutiva, así como con las disposiciones de la Asamblea General de Condóminos, previa opinión del Comité de Administración y de Vigilancia. -----

- - - XVII. En caso de resultar necesario suspender la prestación de los servicios comunes relativos al uso y aprovechamiento de los bienes de uso común, el sistema electrónico de acceso y el acceso controlado para visitantes mediante la llamada telefónica a los Condóminos ( en caso de aplicar) en su caso a los Ocupantes del CONDOMINIO, cuando los Condóminos dejen de cubrir una o más cuotas ordinarias, la cuota extraordinaria o su aportación para el fondo de reserva, previa opinión del Comité de Administración y de Vigilancia. -----

- - - XVIII. La Administración del CONDOMINIO, bajo ninguna circunstancia podrá prohibir a Condómino el acceso a su predio, de igual forma, tampoco se impedirá el ingreso al Ocupante de un predio del cual tiene la posesión temporal. En el caso de adeudo las visitas serán quienes ingresarán de forma peatonal sin vehículo. Siempre se registrarán en caseta aún y cuando entre de forma peatonal. Y queda estrictamente prohibido ofender a los elementos de control de acceso, en caso de hacerlo serán sancionados con multas cargadas en su recibo, equivalentes a 1 cuota ordinaria vigente. Y se solicitará el apoyo de Seguridad Pública Municipal para que proceda conforme a la ley. -----

- - - XIX. Promover por lo menos una vez al año, en coordinación con la SEGUOT, el Ayuntamiento de Aguascalientes y en su caso, con las procuradurías, una jornada de difusión e instrumentación de los principios y reglas básicas que impulsan la cultura condominal. -----

- - - XX. Recibir formalmente los bienes de uso común que entrega el Promotor, con la anuencia del Comité de Administración y de Vigilancia o de la Asamblea General de Condóminos y realizar todos los actos de administración, mantenimiento y prestación de servicios en nombre y representación de los Condóminos. -----

- - - **XXI.** Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le establece el CÓDIGO, el Reglamento de Administración del CONDOMINIO, la escritura constitutiva, el Código Civil del Estado de Aguascalientes y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----
- - - **XXII.** Promover la integración, organización y desarrollo del CONDOMINIO.-----
- - - **XXIII.** Imponer y cobrar multas o sanciones, así como penalidades a los Condóminos por violaciones, cometidas por éstos o por los Ocupantes, a este Reglamento de Administración, el Administrador hará cumplir las disposiciones que marca este Reglamento de Administración, sin excepción alguna y tiene la obligación de imponer multas, penalidades e intereses moratorios y la facultad de condonar hasta el 50% (cincuenta por ciento) de la multa, penalidad, recargos e intereses moratorios cuando los adeudos vencidos se pacten en convenio judicial y no exista reincidencia en la violación, no se podrá hacer descuentos en cuotas ordinarias, extraordinarias o de reserva. -----
- - - **XXIV.** Ejercer acciones en contra de los Condóminos que incumplan sus obligaciones establecidas en el CÓDIGO y en el presente Reglamento de Administración del CONDOMINIO y en la escritura pública constitutiva.-----
- - - **XXV.** Suscribir, junto con el Presidente del Comité de Administración y de Vigilancia, la liquidación de adeudos de los Condóminos morosos (estado de liquidación) así como certificar, junto con el presidente del Comité de Administración y de Vigilancia, la copia de la parte relativa del Acta de Asamblea General en que se haya determinado las cuotas a cargo de los Condóminos morosos.-----
- - - **XXVI.** Permitir la entrada al Condominio por parte del personal que designe el Promotor, a efecto de que pueda realizar revisiones para verificar el estado de conservación de las áreas de riego, áreas verdes, pintura, mobiliario, bienes de uso común, luminarias del Condominio y en general a todas las áreas de uso común. -----
- - - **XVII.** Demandar al Condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, previo acuerdo de la Asamblea General de Condóminos, para que se le oblique a enajenar sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia al tanto a los demás Condóminos, en los términos del CÓDIGO, del presente Reglamento de Administración del CONDOMINIO, o de la escritura pública constitutiva. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea General de Condóminos, por un mínimo del 75% (setenta y cinco por ciento) de los reunidos en la Asamblea y los gastos generados serán pagados por el individuo a demandar. Inicialmente se pagarán con recursos del condominio para evitar atrasos.-----
- - - **XXVIII.** Iniciar y tramitar los procedimientos o procesos administrativos o judiciales que procedan contra los Condóminos que incumplan con sus obligaciones, incurran en



violaciones al CÓDIGO, al presente Reglamento de Administración del CONDOMINIO, a la escritura constitutiva, así como a las disposiciones de la Asamblea General de Condóminos, previa opinión del Comité de Administración y de Vigilancia. -----

- - - **XXIX.** Una vez ejecutadas las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano y ya que estén expedidos los dictámenes técnico jurídicos por parte de la SEGUOT y del Ayuntamiento respectivo, que determinen que no existen obligaciones pendientes por parte del Promotor, así como que las obras fueron debidamente concluidas y que los servicios funcionan adecuadamente, con la anuencia del Comité de Administración, de Vigilancia y Técnico o de la Asamblea General de Condóminos, el Administrador deberá recibirlas formalmente, así como realizar todos los actos de administración, mantenimiento y prestación de servicios en nombre y representación de los Condóminos. -----

- - - **XXX.** Clausurar construcciones, impedir paso a trabajadores y proveedores de la construcción donde no han cumplido cualquier precepto de este Reglamento de Administración, por mencionar en forma enunciativa cuando no se realicen las construcciones de acuerdo a los planos, especificaciones y demás características aprobadas en el proyecto de construcción (según lo indique el Comité Técnico). -----

- - - Impedir a los trabajadores de la construcción realizar sus trabajos en predios que los condóminos tengan adeudos de dos o más cuotas, así como el acceso y salida de las mudanzas correspondientes. -----

- - - **XXXI.** Aperturar una o más cuentas de cheques en las que se depositen los recursos en numerario del CONDOMINIO, y manejar dichas cuentas, siempre con el aval de Comité de Administración y Vigilancia. -----

- - - **XXXII.** Contratar al proveedor de los servicios de suministro de energía eléctrica, de suministro de servicios hidráulicos, suministro de gas y otros bienes necesarios para servicios, instalaciones y bienes de uso común del CONDOMINIO. -----

- - - **XXXIII.** Emitir y solicitar las facturas y recibos que amparen cualquier pago realizado por el Condómino. -----

- - - **XXXIV.** Tendrá la obligación de reparar los daños de forma inmediata que causen los Condóminos o en su caso los Ocupantes, a otros predios, a la Arquitectura del Paisaje y a la Imagen Urbana del CONDOMINIO, dicha reparación se hará con cargo al Condómino infractor, sin perjuicio de que se le cobre la sanción correspondiente. -----

- - - **XXXV.** Tendrá la obligación de remover los objetos no autorizados de los predios, sin requerir previa autorización del Condómino o en su caso del Ocupante, lo anterior sin perjuicio de que se le cobre la sanción correspondiente. Dichos objetos están contenidos en el artículo 31 del último párrafo del presente Reglamento de Administración. -----

- - - **XXXVI.** Tendrá la obligación de dar mantenimiento a las áreas ajardinadas de los predios, cuando los Condóminos no les den mantenimiento y causen una mala imagen, lo realizará con cargo a los Condóminos y sin perjuicio de que se les cobre la sanción correspondiente al Condómino infractor. -----
- - - La cintilla de banqueta frente y lateralmente a cada casa (fuera de propiedad privada), será adoptada por cada condómino y no podrá ser modificada a menos que la Administración lo autorice previamente.-----
- - - **XXXVII.** Autorizar la entrada de los proveedores de servicios de mantenimiento a los que contrate el Condómino o en su caso el Ocupante, previa solicitud por escrito del Condómino o en su caso Ocupante, para realizar reparaciones o dar mantenimiento a los bienes de línea blanca y respecto de cualquier otro bien de su propiedad que lo requiera, como jardinería, obra, pintura etc. que se encuentren dentro del predio. Asimismo, deberá instruir al personal encargado del acceso al CONDOMINIO, para que autorice la entrada respectiva, en horarios de lunes a viernes de 8:00 am a 6:00 pm de la tarde y sábados de 8:00 am a 2:00 pm.-----
- - - **XXXVIII.** Deberá autorizar la salida de los bienes muebles de los Condóminos, previa solicitud por escrito del Condómino o en su caso Ocupante, en caso de que el proveedor requiera llevárselos del predio, a efecto de que se instruya al personal de acceso del CONDOMINIO, para que autorice la salida respectiva. Y siempre y cuando este al corriente de sus cuotas.-----
- - - **XXXIX.** Tendrá la obligación de sancionar a los Condóminos que incumplan con cualquier disposición contenida en el presente Reglamento de Administración y por consiguiente le aplicará las sanciones que para tal efecto procedan a quien incumpla con el horario de servicio, (a menos que se trate de fuga de agua, fuga de gas o corto eléctrico). ---
- - - **La sanción será del 50% de la cuota vigente así como la lista de conceptos y sanciones que aplica el presente reglamento.**-----
- - - **XL.** Emitir en conjunto con el Comité Técnico la constancia de habitabilidad.-----
- - - **XLI.** Someter a autorización del Promotor y Comité Técnico respecto de todo aquel mobiliario que se pretenda adquirir para el Condominio, lo anterior a efecto de que no se afecte la estética urbana del Condominio.-----
- - - **XLII.** Llevar a cabo las remodelaciones dentro del Condominio, en los términos que se lo indique el Promotor, dichas remodelaciones podrán ser con o sin cargo al Condominio, según lo determine el Promotor. -----
- - - **XLIII.** Las demás facultades, derechos y obligaciones que le otorga este Reglamento de Administración. Las resoluciones que dicte el Administrador y las medidas que tome dentro



de sus facultades, serán obligatorias para todos los Condóminos o en su caso los Ocupantes, a menos que la Asamblea General de Condóminos las revoque o las modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

**- - - CAPÍTULO III. DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA.**

**- - - ARTÍCULO 9. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA**

El Comité de Administración está conformado por condóminos que tendrán los siguientes nombres:

- - - Presidente -----

- - - Vicepresidente -----

- - - Secretario -----

- - - Tesorero -----

- - - El Comité de Vigilancia que constara de 2 personas:

- - - Presidente -----

- - - Secretario -----

**- - - ARTÍCULO 10. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN**

- - - La primera designación de los Condóminos que fungirán como miembros del Comité de Administración y de Vigilancia, será efectuada por el Promotor. Una vez recibida la administración del Condominio por parte de los condóminos, les corresponderá a estos la elección para integrar el Comité de Administración y Vigilancia, a celebrar una Asamblea.

- - - Para tal efecto será obligación del Promotor hacer llegar la información necesaria a los Condóminos para que estos formen planillas de elección para ocupar los cargos de Presidente, Vicepresidente, Tesorero y Secretario del Comité de Administración. El Comité de Vigilancia constara de 2 personas. Se requieren cuando menos 6 propietarios de predios para que quede formalmente instaurado el Comité de referencia.

- - - Una vez elegidos por la Asamblea General de Condóminos, se desempeñarán por un periodo de 1 (un) año, podrán ser reelectos por una ocasión y duraran en el cargo por un periodo de 1 (un) año más.

**- - - ARTÍCULO 11. FACULTADES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

- - - I. Cerciorarse que el Administrador del CONDOMINIO, dé cumplimiento a los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos.

- - - II. Vigilar que los Condóminos, en su caso los Ocupantes y el Administrador del CONDOMINIO, cumplan con lo dispuesto en este Reglamento de Administración, el CÓDIGO y demás disposiciones jurídicas aplicables.

- - - III. Coadyuvar con el Administrador del CONDOMINIO en los apercibimientos a los Condóminos o en su caso Ocupantes, por el incumplimiento de sus obligaciones.

- - - IV. Proponer a la Asamblea General de Condóminos la designación, ratificación o remoción del Administrador del CONDOMINIO. -----
  - - - V. Opinar sobre el presupuesto de ingresos y egresos del CONDOMINIO, para cada año, previamente a su aprobación por la Asamblea General de Condóminos. -----
  - - - VI. Examinar y opinar sobre los estados de cuenta que someta el Administrador a consideración de la Asamblea General de Condóminos, así como respecto al informe anual de actividades que rinda el comité de propietarios y de vigilancia a esa asamblea; -----
  - - - VII. Presentar a la Asamblea General de Condóminos su informe anual de actividades. --
  - - - VIII. Convocar a la Asamblea General de Condóminos, cuando a su requerimiento el Administrador del CONDOMINIO, no lo hubiere realizado dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la solicitud correspondiente. Asimismo, convocará a Asamblea General Extraordinaria cuando a su juicio sea necesario informar de las irregularidades en que haya incurrido el Administrador del Condominio. En este caso se deberá notificar al Administrador para que comparezca ante la Asamblea respectiva. Es importante se realice mesa de trabajo previa, antes de la Asamblea para que esta sea puntual y objetiva, ya que la Asamblea no será para momento de discusión si no de acuerdos. -----
  - - - IX. Opinar sobre las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como lo relativo al fondo de reserva a cargo de los Condóminos, previamente a que se sometan a la consideración de la Asamblea General de Condóminos por parte de la administración del CONDOMINIO. -----
  - - - X. Opinar sobre la modificación o extinción total o parcial del régimen de propiedad del CONDOMINIO, previamente a que se someta a la asamblea general de condóminos. -----
  - - - XI. Opinar sobre la modificación del Reglamento de Administración del CONDOMINIO, previamente a que se someta a la asamblea general de condóminos. -----
  - - - XII. Opinar sobre la constitución de una persona jurídica que represente al CONDOMINIO, para los efectos de mejorar la administración del mismo, el mantenimiento, mejoramiento y prestación de servicios, la gestión de los asuntos condominales y la defensa de los derechos y fomento del cumplimiento de las obligaciones de los Condóminos, previamente a que sea resuelto por la Asamblea General de Condóminos. -----
  - - - XIII. Opinar sobre la destrucción, ruina o reconstrucción del CONDOMINIO, previamente a la resolución que tome la Asamblea General de Condóminos. -----
  - - - XIV. Las demás que le confieren el CÓDIGO, el Reglamento de Administración del CONDOMINIO, la escritura pública constitutiva, la propia Asamblea General de Condóminos y otras disposiciones jurídicas aplicables. -----
- - - El Comité de Administración y de Vigilancia se reunirá cuando menos bimestralmente y podrá convocar al Administrador del CONDOMINIO cuando así lo considere conveniente.---



- - Las decisiones del Comité se tomarán por mayoría de votos de sus miembros, teniendo su Presidente voto de calidad en caso de empate. -----

- - De las reuniones del Comité, el secretario levantará un acta para hacer constar los asuntos tratados y las resoluciones tomadas, la cual deberá ser suscrita por este y por el Presidente de ese Comité. Así como del tesorero. -----

**- - - CAPÍTULO IV. COMITÉ TECNICO, AUTORIZACIONES PARA CONSTRUCCIÓN, VIGILANCIA Y CONSTANCIAS DE HABITABILIDAD.**-----

**- - - ARTICULO 12. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO**-----

- - - El Comité Técnico estará constituido por un profesional del área de Arquitectura, Ingeniería, Paisaje y/o Diseño Urbano, externo y un representante del Comité de Propietarios con carrera afín y 1 miembro del Comité de Vigilancia del CONDOMINIO que estará en el Comité Técnico. Mientras no se realice la entrega total de parte del Promotor será el mismo promotor el representante del Comité Técnico. -----

- - - Una vez entregada la Administración, el Comité Técnico será un representante técnico externo mismo que tendrá la remuneración autorizada por la Asamblea General, y un miembro del condominio con las carreras afines a Arquitectura o Ingeniería Civil, serán estos quienes formaran parte del Comité Técnico en compañía de 1 elemento más del Comité de Vigilancia, los otros dos integrantes tendrán cargos honoríficos. -----

- - - En el caso de diferencia en opiniones de los miembros de este Comité sobre la autorización o rechazo de proyectos arquitectónicos en los predios o bienes de uso común por construcciones, remodelaciones, ampliaciones, demoliciones, autorizaciones sobre inicios de construcción y emisión de constancias de habitabilidad, se someterá a votación entre los tres miembros del mismo y la determinación se tomará por mayoría. Los honorarios que perciba el profesional en el área de arquitectura, paisaje y/o diseño serán acordados por el Administrador de primera instancia en cada consulta técnica que genere una valoración. Igual al 30% del valor de la cuota vigente. Emitiendo este profesional técnico recibo simple para validación de cada proyecto.-----

**- - - ARTICULO 13. DESIGNACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO**-----

El profesional del área de Arquitectura, Paisaje y/o Diseño Urbano recibirá de parte del Comité Técnico del promotor todo lo referente al tema técnico para proceder en la continuidad de las funciones como Comité Técnico de vecinos. -----

**- - - ARTICULO 14. FACULTADES DEL COMITÉ TÉCNICO**-----

- - - El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades: -----

- - - I. El Comité Técnico revisará con la finalidad de autorizar o rechazar los proyectos arquitectónicos de todas las construcciones remodelaciones, instalaciones, reparaciones,

reconstrucciones y demoliciones que se realicen en el predio para el que se solicite, así como los proyectos arquitectónicos de las construcciones, instalaciones, reparaciones, remodelaciones, reconstrucciones y demoliciones que presente el Administrador para los bienes de uso común. Dicha autorización deberá sujetarse al presente Reglamento de Administración y a su normatividad, tanto para edificaciones de uso privativo como de uso común al CÓDIGO, al Código Municipal y al contrato de compraventa y escritura definitiva.-

- - - II. El Comité Técnico supervisará las construcciones, remodelaciones, instalaciones, reparaciones, reconstrucciones y demoliciones, verificando que se hagan de acuerdo al proyecto arquitectónico autorizado y demás especificaciones autorizadas. Realizando recorridos físicos con la Administración y miembros de Comités por lo menos 1 vez al mes. Y por si solo cuando sea necesario. -----

- - - III. El Comité Técnico revisará que los trabajos de construcción se hagan con el orden y limpieza que marca este Reglamento de Administración. -----

- - - IV. El Comité Técnico deberá verificar que los proyectos arquitectónicos cumplan con la legislación vigente y deberá verificar que para efectos de otorgar una autorización de construcción, el Condómino cuente con la debida Licencia de Construcción emitida por las autoridades gubernamentales. -----

- - - V. El Comité Técnico se reserva el derecho de no autorizar algún proyecto presentado por el Condómino en caso de que considere que su TIPOLOGIA DE IMAGEN rompa con la arquitectura o entorno del conjunto del CONDOMINIO, con los acabados que ya tiene el diseño original, tipología, texturas, colores, incluso tipo de Jardinería. (No está permitido el uso de tejas de ningún tipo, en cualquier fachada que se perciba desde el exterior de la casa, ni cubiertas de lámina, sobre estructuras, ya que no es parte de la arquitectura original del condominio.) Todo diseño será sometido a valoración por el Comité Técnico, no vidrios tipo espejo hacia el exterior de la casa. -----

- - - VI. El Comité Técnico revisará que la habilitación de predios baldíos se haga conforme al presente Reglamento de Administración y dentro del tiempo estipulado. -----

- - - VII. El Comité Técnico emitirá la autorización para el inicio de construcción cuando el Condómino haya cumplido con los requisitos que marca este Reglamento de Administración. -----

- - - VIII. El Comité Técnico emitirá la constancia de habitabilidad una vez que el Condómino haya cumplido con los requisitos que marca este Reglamento de Administración. -----

- - - Es responsabilidad del Comité Técnico cuidar la buena armonía y belleza arquitectónica del CONDOMINIO. Con el apoyo de la Administración. -----



**- - ARTICULO 15. RESPONSABILIDADES DEL COMITÉ TÉCNICO DE INFORMAR IRREGULARIDADES-----**

- - El Comité Técnico debe Informar de inmediato al Administrador sobre las violaciones cometidas por el Condómino para que suspenda de inmediato los trabajos y no otorgue acceso a los trabajadores de dicha construcción ni a proveedores, en tanto no se corrija lo modificado y el Condómino haya pagado las sanciones económicas que correspondan de acuerdo con el presente Reglamento. Que podría ser de hasta 5 veces el monto de la cuota ordinaria vigente en el momento, más el gasto que genere la modificación fuera de autorización este gasto correrá a cargo del propietario.-----

**- - ARTICULO 16. AUTORIZACIÓN DE INICIO DE CONSTRUCCIÓN -----**

- - Para que un Condómino pueda iniciar la construcción, instalación, remodelación, reparación, reconstrucción o demoliciones deberá haber obtenido por parte del Administrador la autorización del inicio de construcción la cual se emitirá una vez que haya cumplido los siguientes requisitos: -----

- - a. Haber recibido la autorización del proyecto por parte del Comité Técnico.-----
- - b. Que el Condómino esté al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento ordinarias, y extraordinarias, aportaciones al fondo de reserva, multas, recargos y penalizaciones e intereses moratorios.-----
- - c. Que el Condómino haya contratado previamente, su propia acometida eléctrica y su toma de agua. (Incluye columpio hidráulico y mona eléctrica). No se permite por ningún motivo conectarse de la energía pública o de algún registro eléctrico, ni tampoco tomar el agua si no existe medidor con el organismo operador.-----
- - d. Que el Condómino haya obtenido Licencia de Construcción por parte del Ayuntamiento de Aguascalientes. (En caso de aplicar por el tipo de construcción o remodelación).-----
- - e. Que el Condómino haya pagado lo correspondiente a la garantía de construcción, cuando aplique.-----
- - f. Que el Condómino haya designado a un Perito Responsable que verificará que los proyectos estén acordes y cumplan con las especificaciones del CÓDIGO ( cuando la obra lo requiera), del Código Municipal de Aguascalientes o del Reglamento de Construcciones Municipal, del Reglamento de Administración, del Contrato de Compra Venta y de la escritura constitutiva.-----
- - g. Que el Condómino haya designado un constructor responsable de realizar la obra. Y que esté debidamente registrado en la Administración. Que indiquen el número de personal a trabajar, plan de trabajo con fecha de inicio y término. Que todo personal de servicio

cuente con casco, chaleco de seguridad y que tenga su gafete de visitante. Que cumpla con el horario de trabajo dentro del condominio de lunes a viernes de 8:00 am a 6:00 pm y sábados de 8:00 a 2:00 de la tarde. Nunca después de este horario. Siempre tener acceso mediante registro en caseta.

- - - h. Retirar su escombro continuamente, ya que no está permitido poner ningún tipo de material sobre banquetas, la única base para preparar mezclas deberá ser sobre artesas que estén en la propiedad , no se permite preparar mezclas sobre vialidades o banquetas, en todo caso se usara la cochera del propietario para que con una buena administración de obra se surtan los materiales correspondientes, aquel Condómino que deje escombro o material una sola noche fuera de lo estipulado, en caso de no haber avisado a la administración, la administración solicitará al día siguiente los trabajos necesarios de retiro sin que sea un acto de que pueda causar una afectación legal a la misma administración, y los gastos serán cubiertos por el propietario. En caso de no cubrir el cargo, se prohibirá el acceso a continuar con la construcción.

- - - i. Que se hayan instalado sanitarios para personal de la obra. En caso de que la obra sea en el exterior de la casa habitación o sea terreno. Cada condómino explicara al Comité Técnico y será el Comité Técnico quien valore si aplica o no instalación de sanitario.

- - - j. Que exista constancia o marca de delimitación del predio por parte desde la entrega, por parte del Promotor. Las autorizaciones de los proyectos que emite el Comité Técnico deberán ser previas a cualquier trámite externo ante las autoridades estatales y municipales correspondientes. Para comenzar con el trámite, deberá acercarse a la administración.

- - - k. Presentar la siguiente documentación:

- - - Copia de la Escritura que ampara la propiedad del predio en el que se realizará la construcción, y copia de Póliza de entrega de Postventa.

- - - Copia del contrato de agua celebrado con el Proveedor de Servicios Hidráulicos, puede ser el mismo desarrollador o el organismo operador del agua. Según aplique.

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

- - - Copia simple de la Licencia de Construcción expedida por el Ayuntamiento del Estado de Aguascalientes.

- - - La omisión de cualquiera de los requisitos y documentos descritos en el presente artículo, dará lugar a que no se autorice al Condómino el inicio de construcción, en caso de que éste inicie la construcción sin cumplir con los requisitos establecidos, se procederá a realizar un cobro de 15 veces la cuota actual y la Administración denunciara al Condómino con la autoridad para su clausura.



- - - Para que la obra se mantenga vigente deberá ser necesario que el Condómino se mantenga al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento, ordinarias y extraordinarias, de agua potable y permisos de construcción, así como el pago de las licencias vigentes correspondientes al Ayuntamiento de Aguascalientes. Por lo que el administrador, emitirá permiso mes con mes al propietario, para que en caseta de vigilancia se mantenga la vigencia de acceso. Sera el propietario o alguna persona a quien designe, quien previo al término del mes, solicite por escrito el permiso del siguiente mes. Toda acción de construcción, ampliación, modificación, demolición, alteración y otros cambios incluyendo la limpieza, bardado y nivelación del predio, colocación de ventanería, colocación de herrería o protecciones, portones, incluso en local comercial requieren de la autorización del proyecto del Comité Técnico y la autorización del inicio de construcción que emite el Administrador incluyendo la gama de colores a aplicar en fachadas y herrerías. Así como las texturas de canteras cultivadas de la tipología de Reserva bosque sereno. -----

**- - - ARTICULO 17. PLAZO AUTORIZACIONES DEL COMITÉ TÉCNICO -----**

- - Una vez que el Condómino haya presentado la solicitud de inicio de la construcción, remodelación, instalación, reparación, reconstrucción o demoliciones con la totalidad de documentos a que se refiere el artículo 16 de este Reglamento y el Administrador haya recibido de conformidad dichos documentos, y el pago por valoración de proyecto para el Comité Técnico mismo que el condómino recibirá recibo simple como evidencia (una vez que el Comité Técnico sea un condómino y el promotor ya haya realizado la entrega).-----

- - El condómino se acercara al promotor quien tiene el Comité Técnico para buscar la autorización de su proyecto, presentando planta arquitectónica, fachada, corte marcando alturas, colores y texturas. -----

**- - - ARTICULO 18. VIGILANCIA E INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES -----**

- - - El Comité Técnico y su equipo, tendrán la obligación de inspeccionar la construcción durante su proceso, con el objeto de comprobar el cumplimiento del proyecto autorizado previamente, además de verificar que la construcción se realice con limpieza y orden, así como que cumpla lo relativo a los ordenamientos de este Reglamento de Administración. Los recorridos se realizaran por lo menos una vez al mes dejando registro del evento en caseta de vigilancia y bitácora de Comité Técnico emitido por la Administración. El Comité Técnico dejara evidencia en todo momento de la visita y observaciones en caso de existir. --

- - - Si los trabajos no corresponden a ello, el Comité Técnico dará aviso al Administrador para que suspenda los trabajos y no otorgue acceso a los trabajadores de dicha construcción, al día siguiente y se le dé aviso al propietario del motivo de infracción, en

tanto no se corrija lo modificado, además éste último podrá imponer las sanciones económicas que correspondan de acuerdo con el presente Reglamento de Administración.

- - - Cualquier alteración en la construcción no comprendida en la autorización de la misma, se considerará como una violación al presente Reglamento de Administración.

- - - Si el Condómino no cumpliera con el "Proyecto Autorizado" y dicha obra representara un daño a la vista, invasión de propiedad o limpieza del CONDOMINIO, o causara algún daño. Los costos serán cargados al Condómino obligándolo a cubrir los gastos por el pago de abogados ya que se comenzaría con un litigio en contra de sus acciones. Siempre se procederá dejando evidencia con firma de 2 testigos.

- - - El Administrador tendrá la facultad de prohibir el acceso al CONDOMINIO a cualquier persona que esté involucrada en cualquier construcción, remodelación, reparación o demolición en el Predio, cuando el Condómino haya violado cualquier disposición de este Reglamento de Administración. Sin que el propietario acuse cargos por días asistidos, no laborados a la Administración.

- - - El Administrador dispondrá de todos los recursos legales existentes para exigir el cumplimiento de este Reglamento de Administración y las decisiones emitidas por el Comité Técnico.

#### **--- ARTICULO 19. SOLICITUDES**

- - - El Condómino deberá presentar al Administrador para su autorización el proyecto de construcción, remodelación, instalación, reparación, reconstrucción o demoliciones, la solicitud por escrito y los proyectos correspondientes y éste lo turnará al Comité Técnico para su dictamen y aprobación. (Planta arquitectónica, alzados, marcando Alturas, límites tipo de acabado, fachadas, cortes en caso de ser necesario, las obras tendrán que terminarse en el tiempo estipulado) dando acabados siempre por el exterior incluyendo pintura, de la casa, incluyendo muros colindantes a calles o vecinos.

- - - Para efectos de este Reglamento de Administración se entenderá como proyecto siguientes párrafos de este artículo referentes a la construcción de una residencia nueva, su remodelación, adaptación, ampliación, instalación, reparación, demolición o cualquier cambio en las texturas o colores de fachadas; también se entenderá como proyecto de construcción la adaptación o remodelación de un local comercial o la habilitación de un predio baldío.

- - - El Condómino deberá presentar al Comité Técnico mediante el Administrador para su autorización, los proyectos arquitectónicos firmados por un Arquitecto o Ingeniero Civil con cédula profesional, quien será responsable de manera conjunta con el propietario del desarrollo de la obra y el CONDOMINIO.



- - - Todo proyecto de construcción, remodelación, adaptación, y ampliación presentado al Comité Técnico deberá contar con los siguientes documentos:
- - - a. Proyecto arquitectónico que incluya plantas, cortes y fachadas en una escala mínima 1:100 o podrá ser con bosquejo en dimensiones entendibles.
  - - - b. Mínimo un render o perspectiva donde se aprecie en su totalidad la fachada, colores y los acabados de la misma.
  - - - c. Descripción sobre materiales y colores que se utilizarán en los exteriores.
  - - - d. Juego de planos de las redes sanitarias, eléctricas y pluviales. (En caso de aplicar en la obra a realizar)
  - - - f. Documento que acredite la propiedad y posesión del predio a favor del Condómino.
- - - Toda la información deberá estar presentada en tres tantos y firmadas por el Condómino, el perito responsable y arquitecto que realizo el proyecto arquitectónico.
- - - Cualquier alteración a los planos y especificaciones deberá informarse al Comité Técnico por escrito para tener o no su aprobación. El Comité Técnico se reserva el derecho a no autorizar las modificaciones hechas a los planos originales.
- - - La revisión del proyecto y supervisión de la obra para construcciones y reconstrucciones por parte del Comité Técnico tendrá un costo de 15 veces la cuota vigente con cargo al Condómino solicitante en el caso de construcción total. Dicha cantidad se destinará a cubrir los honorarios del profesional del área de Arquitectura, Paisaje y/o Diseño Urbano integrante del Comité Técnico, (no sucederá este pago en tanto el Promotor sea el Comité Técnico), dicha cuota se incrementará cada año en relación al incremento que sufra el salario mínimo vigente en el Estado o que incremente la cuota ordinaria, esta cifra será aplicada en el momento que el diseño de construcción cubra del 30% al 100% del terreno del propietario. Ejemplo: una habitación más o la casa completa.
- - - Para construcciones menores a 30% de construcción total del terreno, bardas, muros laterales, firmes o banquetas interiores la administración fijara el monto a cubrir por el profesional para su validación y supervisión. Podrá ser el 5% del valor aproximado de la obra.
- - - Estas tarifas aplican hasta que el Comité Técnico esté en manos de la mesa directiva y el desarrollador ya haya realizado su entrega a la siguiente mesa directiva de condóminos.
- - - **ARTICULO 20. DELIMITACIÓN DE RESPONSABILIDADES CON RESPECTO A LA APROBACIÓN ARQUITECTÓNICA**
- - - El hecho de haber aprobado un Proyecto Arquitectónico y/o constructivo, no presupone el hecho de que las Autoridades Gubernamentales otorguen la Licencia de Construcción correspondiente, de igual forma, no responsabiliza al Comité Técnico ni al Administrador

sobre cualquier falla o repercusión técnica o estética del resultado, ni de la calidad, diseño, cálculo estructural.-----

- - - El Condómino no podrá reclamar daños y perjuicios, ni ejercer acción legal en contra de alguna persona en particular que forme parte de la Administración o del Comité Técnico, con respecto al rechazo o aprobación de la Licencia de Construcción. La aprobación de una propuesta, proyecto, plan, dibujo o especificaciones por parte del Comité Técnico no constituyen un precedente sobre el derecho de aprobación de otro proyecto, plan, propuesta, dibujo o especificación similar sometido a aprobación posteriormente. -----

#### **- - - ARTICULO 21. AUTORIZACIONES PARA CAMBIOS Y MODIFICACIONES -----**

- - - Cuando las circunstancias lo requieran, el Comité Técnico podrá autorizar cambios al proyecto ya autorizado de conformidad con el presente Reglamento de Administración y las normas y disposiciones establecidas.-----

- - - En caso de que se requiera realizar alguna modificación a un proyecto autorizado por el Comité Técnico, el Condómino deberá solicitarla al Administrador por escrito.-----

- - - Cada modificación al proyecto original que deba autorizar el Comité Técnico tendrá un costo para el Condómino de 3 veces la cuota ordinaria vigente, dicha cantidad se destinará a cubrir los honorarios del profesional del área de Arquitectura, Paisaje y/o Diseño Urbano, que forma parte del Comité Técnico. Dicha cuota se incrementará cada año en relación al incremento que sufra el salario mínimo vigente en el Estado o incremento de cuota ordinaria propuesta por la Administración y autorizada por la Asamblea General de Condóminos.-----

- - - Una vez que el desarrollador o promotor haya realizado la entrega, incluyendo lo que aplica al Comité Técnico, solo funcionara remunerado por un elemento externo del condominio que cumpla con las características profesionales en arquitectura , paisaje y o diseño urbano, con la compañía de un miembro de Comité de Administración y una más del Comité de Vigilancia. Estos últimos sin remuneración. -----

#### **- - - TÍTULO CUARTO. USOS DEL SUELO -----**

##### **- - - CAPÍTULO I. COMPATIBILIDAD -----**

###### **- - - ARTÍCULO 22. USOS PERMITIDOS -----**

- - - Se consideran compatibles los usos del suelo para este caso, los marcados en el Plano de Usos de Suelo autorizado por la SEGUOT y la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, con el que fue autorizado el CONDOMINIO. -----

- - - Cualquier modificación, cambio o alteración se considera como violación a esta disposición, y será motivo de sanción por parte del Administrador del CONDOMINIO.-----

- - - Los usos citados se describen como:-----



--- **I. ÁREAS DE USO EXCLUSIVO:** -----

- - a. Habitacional Unifamiliar Horizontal. Las zonas determinadas para vivienda unifamiliar horizontal exclusivamente.-----
- - b. Comercial. Las zonas determinadas exclusivamente. -----
- - c. Tanque Elevado. -----

--- **II. BIENES DE USO COMÚN.** -----

- - Se integra por vialidades, áreas verdes, servidumbre de paso y restricciones.-----

--- **III. ÁREAS DE DONACIÓN.** -----

- - Representa la superficie donada al Ayuntamiento de Aguascalientes. -----

--- **ARTÍCULO 23. USOS RESTRINGIDOS** -----

- - Los predios deberán ser destinados al uso exclusivo que el plano de Uso de Suelo indica y no podrá ser modificado a menos que el Condómino lo solicite, de su anuencia y que la Asamblea General de Condóminos lo autorice en Asamblea Extraordinaria, en la que se obtenga por lo menos el 75 % (setenta y cinco por ciento) de votos de la totalidad del proindiviso.-----

--- **CAPÍTULO II. SUBDIVISIONES Y FUSIONES.** -----

--- **ARTICULO 24. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS** -----

- - En EL CONDOMINIO no está permitido subdividir predios, lo anterior de conformidad a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, salvo que se modifique el régimen de propiedad en condominio cumpliendo los requisitos y procedimientos que establece el citado Código.-----

--- **ARTICULO 25. FUSIÓN DE PREDIOS.** -----

- - El Promotor y/o el Condómino podrán modificar por fusión dos o más predios. -----
- - El Condómino deberá de absorber todos los costos en los que se incurra con motivo de dicha modificación por fusión, dicho monto lo determinará el Administrador, para que una vez realizado el pago el Administrador extienda dicha autorización.-----

- - Dicha modificación queda sujeta a la autorización del Ayuntamiento de Aguascalientes. No se podrán fusionar dos predios con usos distintos, a no ser que lo autorice la Asamblea de Condóminos. Con votación del 50% del proindiviso total.-----

- - El predio fusionante acumulará el indiviso de los predios fusionados y tendrá su propietario los derechos y obligaciones que se deriven de los mismos, el número de viviendas unifamiliares que se pueden construir en los predios fusionados, en ningún caso podrá exceder de una.-----

- - Para prevenir cualquier manejo indebido de los suministros de electricidad, agua potable, agua tratada y de drenaje deberán considerarse los suministros correspondientes a

los que había antes de la fusión. Esto quiere decir que cada lote pagara lo relativo a una cuota por lote aunque posterior a la adquisición se haya realizado una fusión. (Por cuestiones de gastos en el cumplimiento de los servicios serán prorrataeados entre el numero original de lotes como fue concebido) en caso que un propietario adquiera 2 lotes y sean fusionados para construir una sola casa habitación, este está obligado al pago de 2 cuotas de mantenimiento no será así en aquellos lotes que desde un inicio se vendieron por el desarrollador con terreno excedente. Los lotes con terreno excedente gozan de una sola acometida eléctrica, hidráulica y sanitaria, por esta razón no aplica cobro de doble cuota.---

--- **TÍTULO QUINTO. ARQUITECTURA DEL PAISAJE E IMAGEN URBANA.** -----

--- **CAPÍTULO I. ARQUITECTURA DEL PAISAJE.** -----

--- **ARTICULO 26. FLORA INDUCIDA EN BIENES DE USO COMÚN.** -----

--- Las variedades de árboles, arbustos y plantas utilizadas en la jardinería en los bienes de uso común, son plantas cuyas características han sido estudiadas y han resultado compatibles con el resto de las especies, por tal motivo deberán conservarse sin variaciones, quedando expresamente prohibido el uso de cualquier material artificial, por lo que solamente se podrán utilizar plantas y ornamentos naturales, así como piedras naturales en su caso. Los horarios de atención de jardineros serán los mismos horarios de obra de 8:00 am a 6:00 de la tarde de lunes a viernes y sábados de 8:00 a 2:00 de la tarde. -----

--- Los Condóminos o en su caso los Ocupantes no deberán alterar la jardinería de los bienes de uso común bajo ninguna circunstancia, no se permitirá a los Condóminos o en su caso Ocupantes, sus familiares, invitados, personal de servicio o proveedores maltratar, podar ni talar algún árbol, arbusto o planta. -----

--- No podrán extraer material vegetal de prados o arriates. Tampoco se permite a los Condóminos o en su caso Ocupantes plantar o sembrar ninguna especie en los bienes de uso común. -----

--- Se prohíbe verter o depositar cualquier sustancia incluyendo agua, en las áreas verdes de los bienes de uso común, salvo autorización expresa por parte del Promotor o administrador. Asimismo, a efecto de mantener la buena imagen y la plusvalía del Condominio, el Promotor podrá realizar a través del personal que éste designe una revisión para verificar el estado de conservación de las áreas de riego, áreas verdes, estado de la pintura, estado del mobiliario del Condominio, bienes de uso común, luminarias, lo anterior de conformidad a lo establecido en el artículo 124° del presente Reglamento de Administración. -----

--- **ARTICULO 27. FLORA EN LOS PREDIOS** -----



- - - Todos los predios con construcciones que cuenten con áreas terminadas deberán contar con áreas ajardinadas totalmente terminadas y en buen estado y será responsabilidad del Condómino su mantenimiento. -----

- - - En el supuesto caso que el Condómino o en su caso el Ocupante, mantenga sus áreas ajardinadas en mal estado de manera que dañen la buena imagen del CONDOMINIO la Administración podrá realizar el mantenimiento de dicha área con costo para el Condómino. Por el monto de multa de 1 o 2 veces la cuota vigente según el tamaño de la propiedad. Se dejara siempre evidencia del antes y del después. No es responsabilidad de la administración dar aviso preventivo, los recorridos de imagen se realizaran 1 vez al mes por lo menos 5 días antes que concluya el mismo. -----

- - - En el caso de los predios en que no se haya hecho construcción alguna (predios baldíos), el Condómino estará a lo que marca el artículo 97 de este Reglamento de Administración. --

- - - **ARTICULO 28. CONDICIONES NATURALES DEL PREDIO** -----

- - - La topografía o las características de la vegetación de cualquier predio no podrán ser modificadas sin la autorización del Comité Técnico. Tampoco será posible transformar la topografía del predio, si ésta modifica las pendientes del drenaje y los escurrimientos naturales en perjuicio de los vecinos o del CONDOMINIO. -----

- - - **CAPÍTULO II. IMAGEN URBANA.** -----

- - - **ARTICULO 29. VISTAS** -----

- - - Queda estrictamente prohibido instalar volados, terrazas, jardineras, balcones que invadan los bienes de uso común o predios de terceros. Incluyendo la banqueta frontal o lateral. Queda prohibido construir bardas laterales sin fachada, en los predios que sean esquina. -----

- - - El proyecto arquitectónico deberá incluir un diseño de fachada acorde al entorno arquitectónico del CONDOMINIO, en las dos fachadas del proyecto que colindan con las dos vialidades. -----

- - - Queda totalmente prohibido dejar muros sin enjarrar y sin pintar por ambos lados, así como dejar huellas, banquetas o caminos sin terminar. -----

- - - Queda estrictamente prohibido construir fuera de la superficie del predio, es decir se prohíbe realizar cualquier cimentación, edificación y estructura, así como elementos volados como cornisas, terrazas, balcones, etc., en los bienes de uso común. Siendo así, el paramento del lote, la limitante de la construcción. -----

- - - Queda estrictamente prohibido colgar en las paredes de fachadas o bardas al exterior o barandales de los balcones y terrazas jaulas con animales, adornos en forma de animales o de cualquier otra forma, plantas, flores, banderas, lonas, cuadros, posters, bocinas, repisas,

calcomanías, estatuas, ropa, tapetes, imágenes religiosas, estructuras, macetas, jardineras, papel tapiz auto adherible con logos o imágenes o cualquier otro objeto no permitido.-----

#### **--- ARTICULO 30. LÍNEAS DE VISIBILIDAD EN LOS CRUCEROS-----**

--- El CONDOMINIO, a través del Administrador, se reserva el derecho de remover, recortar o modificar la estructura de las ramas bajas de árboles u otra vegetación que obstruya la vista para el cruce con las intersecciones de avenidas, calles y accesos a cochertas dentro de las vialidades y bienes de uso común o de los predios sin construir (baldíos). Todo esto se realizará con cargo al Condómino.-----

--- Si hubiere necesidad de realizar las tareas interiores dentro de un predio ya construido, se deberá solicitar permiso al Condómino o en su caso Ocupante del mismo. La entrada a un predio con este fin, no podrá ser demandada ni ser considerada como un delito.-----

--- Las previsiones de este artículo no podrán ser consideradas como una obligación por parte del CONDOMINIO, para remover, limpiar o alterar la estructura de ramas bajas de árboles u otra vegetación que obstruya la vista en las intersecciones de las carreteras, calles y accesos a cochertas. A menos que cause afectación a cerco eléctrico y a la seguridad del condominio.-----

#### **--- ARTICULO 31. PERSPECTIVAS-----**

--- Es obligación, tanto del Administrador como de los Condóminos o en su caso de los Ocupantes, conservar las arboledas como estructuras visuales particularmente características del lugar y de la región misma y que han sido preservadas en el proyecto como elementos esenciales de su imagen. Las líneas de tales arboledas están enfatizadas con el paralelismo de prados, guarniciones y bardados, además de los setos u otros elementos complementarios que cubren el mismo propósito y, por lo tanto, se prohíbe su modificación sin que exista un proyecto que lo justifique y que haya sido debidamente autorizado por la Asamblea, conforme a este Reglamento de Administración.-----

#### **--- ARTICULO 32. BIENES DE USO COMÚN-----**

--- Los jardines, trotapista, alberca, gimnasio, palapas, casa club, mini cancha de basket, baños, juegos infantiles, mobiliario y demás elementos exentos dentro de los bienes de uso común, son acentos de diseño que solamente pueden ser modificados cuando exista un proyecto completo de remodelación de la zona en cuestión, que haya sido autorizado por el Promotor y mediante Asamblea Extraordinaria de Condóminos, y que se hayan cubierto todos los requisitos de autorización.-----

--- Para el caso que el Administrador requiera adquirir cualquier tipo de mobiliario, éste deberá solicitar por escrito la propuesta del mobiliario que se pretende adquirir, para lo cual el Promotor y el Comité Técnico deberán autorizar expresamente cada una de las



adquisiciones de mobiliario, lo anterior a efecto de lograr que prevalezcan los estándares de la imagen urbana del Condominio. -----

--- **TÍTULO SEXTO. RESTRICCIONES Y NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.** -----

--- **CAPÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIONES.** -----

--- **ARTICULO 33. UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN** -----

--- A no ser que se especifique lo contrario en las escrituras, la ubicación de la construcción estará predeterminada por las condiciones naturales del terreno de acuerdo a lo que marca el presente Reglamento de Administración. -----

--- La ubicación definitiva de la construcción estará autorizada por el Comité Técnico que deberá considerar los elementos relativos a las vistas, magnitud del volumen de la edificación, preservación de árboles y características que deban ser consideradas respecto a la privacidad y soleamiento de los predios vecinos. El Condómino podrá proponer al Comité Técnico la ubicación de la construcción en un sitio específico, de acuerdo a su interés personal, el Comité Técnico valorará la propuesta y dictaminará la correcta ubicación de la edificación en el predio. -----

--- **ARTICULO 34. ESTILOS DE LA CONSTRUCCIÓN** -----

--- Quedan expresamente prohibidos los proyectos arquitectónicos que se asemejen a Castillos, Palacetes, Partenón o cualquier otro estilo que dañe la imagen y el buen gusto del CONDOMINIO, los cuales serán rechazados por el Comité Técnico, una vez que éste revise la solicitud de proyecto presentada por el Condómino, en caso de que el Condómino, persista en dar inicio al proyecto rechazado, el Comité Técnico sin responsabilidad alguna a su parte demolerá la construcción. Con cargo al propietario. -----

--- **ARTICULO 35. FACHADAS Y EXTERIORES DE LA CONSTRUCCIÓN** -----

--- Los proyectos arquitectónicos deberán cumplir con la Legislación Municipal y Estatal. Los condóminos para efectos de pintura deberán utilizar: -----

--- 1.- Se deberán utilizar en las fachadas (frontal o laterales) los 3 acabados autorizados para el condominio: -----

--- Cantera blanco limón formato 40x60cm, (deberá ser igual que la casa muestra original de cada condominio). -----

--- Azulejo cerámico marca Cesantoni, modelo Decker, formato 20x60cm. -----

--- Repellado con stucco o fina terminado con pintura acrílica color blanco marca Berel, línea Berelex código 4-0206P, no se admiten tonos con variación de tonos. -----

--- Queda expresamente prohibido el uso de colores chillantes, reflejantes, fosforescentes o brillantes al pintar las fachadas y muros exteriores de las casas. -----

- - - Queda estrictamente prohibido dejar losas o muros sin acabado final. También queda prohibida, los impermeabilizantes asfálticos o metálicos, la gravilla y cualquier otro recubrimiento de vista desagradable. -----

- - - Se prohíbe la construcción de techos y/o muros inclinados que afecten la imagen urbana o fachada. Se permite la utilización en la fachada de elementos naturales como cantera según casa muestra del condominio, queda expresamente prohibido el uso de cerámicas o terminados aparentes en las fachadas que no sean las autorizadas para el condominio, a menos de que el Comité Técnico lo autorice en virtud de que considere y determine que no atenta contra la buena imagen del CONDOMINIO. Queda expresamente prohibido los terminados que no concuerden con los colores a que se refiere este artículo. -----

- - - Las instalaciones de celdas solares o calentadores solares deberán estar ocultas a través de pretils o elementos arquitectónicos de la edificación. En fachadas laterales, pasillos de servicio y fachadas traseras el acabado deberá ser aplanado en fina y pintura. -----

- - - La construcción de los predios que colindan con bienes de uso común y esquinas deberán tener fachada en ambos lados y dichas fachadas deberán de coincidir de forma armónica con el entorno del CONDOMINIO, por lo tanto el Comité Técnico deberá rechazar todo proyecto que rompa con la armonía del Condominio. A excepción de las fachadas ya descritas por el desarrollador. En ningún caso se autorizarán accesos o salidas peatonales ni vehiculares a áreas comunes desde la vivienda. -----

- - - La barda trasera no podrá tener una altura mayor a 6 (seis) metros a partir del nivel de la banqueta. -----

#### **--- ARTÍCULO 36. ÁREAS AJARDINADAS DE LOS PREDIOS**

- - - Todos los Predios construidos y los Predios baldíos deberán tener sus áreas ajardinadas totalmente terminadas. -----

- - - Será obligación del Administrador mantener en perfectas condiciones estéticas los predios baldíos con la finalidad de mantener el entorno agradable y limpio de flora y fauna no compatible con el CONDOMINIO. -----

#### **--- ARTÍCULO 37. ALTURAS Y SÓTANOS**

- - - La altura máxima de la construcción en los predios será de 8.5 m y (ocho metros y medio) en solo dos niveles en la fachada principal y posterior, tomados a partir del nivel de la banqueta para la fachada principal y del terreno natural para las fachadas interiores y posteriores del terreno, incluyendo pretils. El Condómino no podrá construir un roof garden o jardín en el techo en su propiedad. -----

- - - Esta altura debe incluir los volúmenes para ocultar antenas, tanques estacionarios, calentadores solares e hidroneumáticos, etc., los cuales deberán ser cubiertos en su



totalidad con muros totalmente acabados por sus cuatro lados. No se permite la construcción de sótanos.

**-- ARTICULO 38. COCHERAS --**

- - - Todos los predios construidos deberán contar con al menos dos cajones de estacionamiento y los cuales deberán estar ubicados precisamente dentro del predio con al menos uno de 5 m de profundidad y el Segundo con al menos 4.50m de profundidad., el Condómino y/o en su caso ocupante, no podrá instalar puertas, portones y/o cualquier otra estructura al frente de su predio que cierre su predio, con excepción de que el proyecto sea autorizado por el Comité Técnico, en los términos previstos del presente Reglamento de Administración.

- - - En caso de desear el techado de la cochera deberá presentar el proyecto al comité técnico y se deberán acatar las medidas que éste provea, siendo obligatoria la construcción de ambas bardas colindantes a una altura mínima de 2.50m y según sea el caso el marco en fachada que será proporcionado al condómino.

- - - Queda estrictamente prohibido techar la cochera de manera temporal con bastidores de madera, plástico, herrería, tubos, lonas, mallasombras, velarias y/o cualquier otro tipo de material que dañe la imagen urbana del condominio.

**-- ARTICULO 39. ESTACIONAMIENTOS --**

- - - Los vehículos que permanezcan estacionados en el exterior, no deberán invadir el espacio de los predios vecinos. Y los vehículos de visitantes o servicios se asignaran a un lugar de visitantes dentro del condominio. Los lugares de estacionamiento vehicular no podrán tener vehículos normales, o tipo chatarra, campers, motocicletas, cajas con animales, lanchas o remolques de tacos u otro tipo de vehículo con llantas o elemento por más de 5 días consecutivos. Y mucho menos realizar actividades de mecánica en cocheras de las propias casas, vialidades o lugares destinados a estacionamiento común. En caso de identificar aceite que afecte el suelo, el propietario u ocupante será multado por dano ecológico, hasta con 5 veces la cuota vigente. El propietario tendrá derecho de realizar limpieza de aceite máximo 24 horas después de identificar la afectación. En caso de omisión, se hará acreedor a la multa antes mencionada.

- - - Tampoco se permite estacionar los vehículos de mantenimiento o servicios fuera del horario normal del suministro o de forma permanente. En casos excepcionales se podrá autorizar por parte del Administrador el estacionamiento temporal de algún vehículo especial con motivo de algún evento privado (fiesta, boda, etc.) por no más de 2 (dos) días. Si algún vehículo es estacionado en cualquier parte de la propiedad violando las reglas, el Administrador emitirá un aviso especificando la naturaleza de la violación y expresará que

después de 2 (dos) horas, el vehículo podrá ser remolcado al exterior del CONDOMINIO, sin responsabilidad para éste último, corriendo por cuenta del Condómino todos los gastos que se originen al realizar tal gestión.

- - - Todo aquel condómino u ocupante que circule en sentido contrario por accidente u omisión, será multado por la Administración hasta por 5 veces la cuota vigente, ya que esto atenta contra la seguridad de las personas, niños y mismos vehículos del condominio.

- - - Así mismo si un vehículo de propietario u ocupante se estacionare frente a alguna propiedad que no le corresponda y afecte el acceso al vecino o a alguna área común, será multado con hasta 3 veces la cuota vigente y reportado a la Administración para retirar el vehículo con grúa a estacionamiento común. Los gastos generados por la grúa serán cubiertos por el infractor. Así fuere visitante, los cargos se harán al condómino que haya visitado.

#### **--- ARTICULO 40. AHORRO DE AGUA**

Dentro de las instalaciones hidrosanitarias de las viviendas y para fomentar el ahorro en el consumo de agua potable, deberá contemplar en el proyecto arquitectónico la instalación de dispositivos ahorradores de agua como son regaderas ahorradoras con flujo de 5 (cinco) litros por minuto y obturadores para llaves de fregaderos y lavabos, además sapitos reguladores para depósitos de inodoros.

#### **--- ARTICULO 41. TENDEDEROS**

- - - Están prohibidos todo tipo de tendederos y ropa colgada al aire libre sobre fachadas frontales y posteriores o traseras, ya sea en la azotea o en cualquier otro lugar que afecte la imagen del condominio, excepto aquellos patios de servicio que contengan mamparas o biombos que no permitan la vista al exterior del mismo. Ningún tapete, ropa ni otros artículos podrán ser colgados de ninguna barandilla, red, balcón, terraza, cerca o seto de cualquiera de las unidades unifamiliares ni de ninguna estructura, o escalera en el predio.

#### **--- ARTICULO 42. RED DE AGUA PLUVIAL DE CONSTRUCCIONES**

- - - La red de agua pluvial de las construcciones deberá verterse al arroyo de las calles y al área ajardinada del predio y no se deberá conectar con la red del drenaje sanitario.

#### **--- ARTICULO 43. ANTENAS Y TANQUES**

- - - Las antenas de transmisión de toda clase que se levanten en el predio deberán ocultarse, tampoco se permitirá que las antena de satélite, radio difusión o cualquier otro sistema de recepción sobresalgan en cualquier porción de la propiedad. Es obligatorio que no queden a la vista, los tanques o elementos similares, como tanques de gas y de servicios, para ello deberán recubrirse por todos lados y serán parte integral del proyecto arquitectónico.



COTEJADO

--- ARTICULO 44. CISTERNAS E HIDRONEUMÁTICO ---

--- Todos los predios construidos deberán contar con una cisterna plástica prefabricada con capacidad mínima de almacenaje de 5,000 (cinco mil) litros, misma que deberá estar totalmente terminada y sellada, también deberán contar con la instalación respectiva de Hidroneumático, elementos que deberán ser colocados de forma no visible. Se prohíbe la instalación tinacos en el techo. A menos que el Comité Técnico lo vea factible.---

--- TINACO EN AZOTEA.---

Se puede instalar máximo un tinaco en azotea, con el fin de aprovechar el sistema por gravedad y no con el fin principal de almacenamiento, ya que para esto existe una cisterna general para todo el desarrollo. La capacidad Máxima y la ubicación exacta para el tinaco deberá ser propuesta y aprobada por un perito estructural, sin esta aprobación por ningún motivo se podrá autorizar por el comité de condominio y tampoco se podrá llevar a cabo la ejecución de dicha obra. ---

--- Una vez haya valorado el perito las cualidades estructurales de la vivienda. Dará un visto bueno firmado expresando la factibilidad de ubicación y capacidad de dicho tinaco. ---

--- La base deberá taparse en 3 de sus vistas con bardas desde el nivel de la losa de azotea, con la altura necesaria para cubrir el tinaco, las bardas deben tener los acabados de estuco o fina floteado y pintura blanca tanto al interior como al exterior. En la cuarta vista se deberá dejar una puerta de herrería tipo Louver acabada con pintura color blanco para tener acceso al tinaco (la puerta no puede quedar a la fachada que dé a la calle, ni del lado en que se encuentran los domos del predio vecino).---

--- ARTICULO 45. SEÑALIZACIÓN ---

--- Ningún tipo de señalización puede ser colocado en el predio a excepción de las señalizaciones temporales relacionadas con las construcciones durante la etapa de construcción. ---

--- Tampoco se permitirá ningún tipo de anuncio, símbolo o logotipo que identifique algún tipo de servicio o negocio. No debe ser detectable en el exterior de la vivienda ningún elemento visual o auditivo que denote alguna actividad mercantil o de servicios. ---

--- Se permitirá la señalización impresa indicando la venta del lote mediante la colocación de una paleta colocada en el lote, dicha señalización no podrá exceder del 1.80 x 1.80 mts, de igual forma, para el caso de venta de casa habitación y para el área comercial se permitirá la señalización impresa colocada en una de las ventanas, dicha señalización no podrá exceder de la medida de 1.80 x 1.80 mts. Y en todo momento deberá ser autorizada su instalación una vez que se dio aviso a la Administración no podrá realizar anuncio de venta si es condómino moroso.---

**--- ARTICULO 46. ILUMINACIÓN**

--- El Condómino o en su caso el Ocupante del predio, en caso de que coloque luces externas, tendrán la obligación de colocarlas de tal forma que no resplandezcan sobre los demás predios y causen alguna molestia o perjuicio, o resulten desagradables a la vista. Siempre debe tener en cuenta la opinión de Comité Técnico.

**--- ARTICULO 47. EQUIPO PARA CONSERVACIÓN DE TEMPERATURA**

--- Todo equipo de unidades de ventana para aire acondicionado o lavado, sistemas de energía solar, discos o platos para captar o conservar energía y cualquier instalación especial no comprendida originalmente en el proyecto, requiere la autorización de parte del Comité Técnico y por ningún motivo se autorizará aquellas que se encuentren a la vista en el exterior de la vivienda.

**--- CAPÍTULO II. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.**

**--- ARTICULO 48. REGLAS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN**

--- a) Todos los proyectos deberán contar antes de comenzar la construcción con todos los permisos y licencias debidamente expedidos por autoridad competente, con la aprobación por parte del Comité Técnico del proyecto y constancia de inicio de obra emitida por el Administrador.

--- b) El Condómino estará obligado a contratar su propia acometida eléctrica y su toma de agua, antes de comenzar la construcción.

--- c) En toda construcción se deberá realizar un trabajo limpio y ordenado para tales efectos y entre otras previsiones se deberá:

--- 1. No se permitirá realizar trabajos o almacenar escombros en los predios contiguos al predio en construcción a menos que se cuente con la autorización por escrito del propietario del predio y al final de la construcción se deje habilitado tal como marca el presente Reglamento de Administración.

--- 2. La Obra deberá contar con sanitarios para uso de los trabajadores. Sobre todo aquellos en donde la construcción es del 100% del lote.

--- 3. En caso de colados con ollas de concreto premezclado y bombas, se deberán de tomar las medidas preventivas para no dañar banquetas e instalaciones subterráneas, cuidando de arroparlas lo suficiente para el paso de vehículos pesados sobre ellas. Y avisar a la Administración del horario de programación para dar aviso a los vecinos colindantes. (No se permitirá lavar la olla dentro del desarrollo), ni dejar residuos de mezcla sobre banquetas, vialidades o áreas comunes.

--- d) Los daños ocasionados a cualquier predio o a los bienes de uso común se deberán de reparar en un plazo no mayor a 24 horas, en caso contrario, el Administrador deberá



repararlos de forma inmediata con cargo al Condómino, dejando evidencia del antes y después, sin perjuicio de que le imponga las sanciones correspondientes por dicha violación y prohíba el acceso al personal que labora en dicha construcción.

- - e) La construcción deberá concluir antes de 24 meses y las ampliaciones al proyecto original no rebasarán noventa días naturales adicionales, excepto por causas de fuerza mayor como sismos, trombas incendios, etcétera, si durante dicho plazo el Condómino no concluye la construcción correspondiente, se hará acreedor a la sanción establecida. La multa será de 8 veces la cuota vigente por cada mes de atraso. Después de los 24 meses. Que es el plazo máximo. Esta multa aplicara por 3 meses y o hasta que la Administración contemple el gasto para instalar al frente de cada lote un tapial con una imagen impresa de área verde o enredadera, con el fin de conservar la buena imagen urbana.

- - f) Se deberá procurar ocasionar las menores molestias a los vecinos, por lo que se establece como horario para las labores de construcción de las 8:00 a las 6:00 pm de lunes a viernes y de las 8:00 a las 2:00pm los sábados. Quien exceda esta disposición de horario será sancionado con 2 veces la cuota vigente.

- - g) Asimismo, se deberá señalar el arquitecto y el perito responsable de la obra en un lugar visible de la obra.

- - h) No se permitirá el acceso al CONDOMINIO, a camiones y/o de doble eje, salvo que se acredite a la Administración la necesidad y ésta autorice su ingreso.

- - i) Cualquier excepción al tiempo límite para las labores debe ser solicitada por escrito al Administrador con una justificación pertinente. E informar al Comité Técnico. En etapa de construcción, cualquier daño que cause las ollas de concreto, transporte de material o personal con su herramienta, se sancionara al propietario, ya que de este dependen los trabajos realizados dentro del condominio.

- - j) Los contratistas, trabajadores de la construcción o cualquier persona involucrada en la construcción de la obra deberá presentar su identificación en el acceso. Para tal efecto el Condómino previamente debió de informar al Administrador el listado de nombres y apellidos de personas que pueden entrar al CONDOMINIO. Mismos que tendrán que registrarse al ingresar y egresar del condominio y presentar credencial de elector. Incluso si entra algún vehículo con carga de personal, no se registrara solo el chofer, si no cada persona que ingrese dentro del vehículo. Queda expresamente prohibido el acceso a menores de edad a realizar trabajos de obra o cualquier otro tipo de servicio.

#### **- - ARTICULO 49. CONSTRUCCIONES TEMPORALES**

- - No están permitidas las construcciones temporales o efímeras como corrales, casetas, bodegas ni ninguna estructura, incluyendo las de carácter temporal como casas de animales,

corrales o tejados que puedan ser colocadas en el predio. Estas prohibiciones no se aplican para las estructuras temporales usadas durante la construcción, como casetas o bodegas utilizadas por el constructor durante la edificación de la vivienda unifamiliar siempre y cuando estén colocadas en la propiedad a edificar queda estrictamente prohibido colocarlas en las áreas comunes como vialidades, jardineras, camellones, etc. Estas estructuras temporales no podrán permanecer en el predio una vez que concluya la construcción.

- - - El diseño y el color de las estructuras temporales dentro de la construcción de un predio, deberán sujetarse a la aprobación del Comité Técnico. En toda la etapa de la construcción, se deberán instalar baños temporales para uso del personal que trabaje en la construcción, dándoles el debido mantenimiento y aseo. En caso de no incluirlo, la Administración no permitirá el acceso al condominio al personal.

#### **- - - ARTICULO 50. OBSTRUCCIÓN Y DETERIORO DE LOS BIENES DE USO COMÚN Y PREDIOS DE TERCEROS**

- - - El Condómino que esté realizando una construcción tendrá la obligación de mantener libres de materiales y escombro las vialidades y los predios de terceros. Y todos los días barrer la banqueta antes de la partida del personal. En caso de provocar tierra en la vialidad, también estará obligado a barrer esta zona y la que afecte. Incluye materiales ligeros como caseton, cartón que el mismo aire reubique de lugar.

- - - Todo el material de construcción y el escombro deberán manejarse al interior de la obra, ya que no se permitirá colocar, guardar o almacenar material o escombro en los bienes de uso común, ni en los predios de terceros, excepto con el consentimiento por escrito de estos últimos, comprometiéndose a entregar el predio limpio en el estado que se encontraba, para tal efecto se utilizarán mamparas en el predio del tercero.

- - - Los batidos o mezclas deben realizarse en el interior del predio en construcción se sugiere utilizar artesas, nunca sobre vialidad o banqueta, ni áreas comunes.

- - - El Condómino que esté realizando una construcción tendrá la obligación de volver a instalar las banquetas o vialidades que se hayan deteriorado o destruido en el transcurso de la misma. En caso de no hacerlo el Administrador realizará la reparación con cargo al Condómino, sin perjuicio de que se le imponga la sanción correspondiente.

#### **- - - TÍTULO SÉPTIMO. CONVIVENCIA SOCIAL**

##### **- - - CAPÍTULO ÚNICO.**

##### **- - - ARTICULO 51. CULTURA CONDOMINAL**

- - - Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan en sana convivencia el cumplimiento de los objetivos del CONDOMINIO. No se permitirá que se lleven a cabo dentro del CONDOMINIO, actividades



ruidosas, actividades que vayan en contra de la moral, de las buenas costumbres, de las leyes de orden público y todas aquellas actividades de dudosa apariencia que puedan causar vergüenza, disturbios o molestias a los Condóminos o en su caso a los Ocupantes en el goce pacífico del CONDOMINIO. Un ambiente tranquilo, respetuoso, ordenado, sano y pulcro es inherente al concepto del CONDOMINIO y se asume por adelantado que todos los Condóminos o en su caso los Ocupantes aceptan fomentar este concepto así como las reglas de conducta que marca este Reglamento de Administración.

- - - El presente reglamento, no limita a las autoridades municipales, estatales o federales a realizar intervenciones que sean para bien del condominio, ya sea, de forma preventiva o correctiva.

- - - Para actos delictivos en casa habitación es responsabilidad primero siempre del condómino, realizar su denuncia ante las autoridades correspondientes (sin denuncia no hay delito), y será la empresa de servicio de control de caseta del condominio y rondines, quien dará la información de control de acceso registrado y novedades en caso de identificarlas para que la autoridad lo considere como información de valor para dicha investigación.

- - - El condómino, por su parte coadyuvará con las autoridades a las investigaciones necesarias requeridas.

- - - La responsabilidad del cuidado y resguardo de la protección en casa habitación siempre será en primer lugar del propietario, nunca está de más el considerar, "protecciones de herrería ya autorizadas por Comité Técnico, alarmas, cerco eléctrico entre otras ". Por ser propiedad privada cada condómino determinara el tipo de seguridad que desee adicionar a su propiedad ya que el servicio que se brinda al condominio es para el control de acceso y vigilancia de áreas comunes y atención al reglamento interno.

- - - Los actos simples como dejar bicicletas en cochera , o algún otro objeto, ponen en riesgo un acto de delincuencia, además de afectar significativamente la imagen urbana del condominio , ya que las cocheras no son bodegas o espacios para acumular objetos poco utilizados, de tal forma que las medidas de precaución siempre serán por parte del propio condómino, la Administración y la propia empresa de servicio de control de acceso y rondineros no pueden ser responsables de una propiedad privada ya que su servicio es imperativo para un servicio común., respecto a las áreas comunes, éstas tendrán el resguardo total con la Administración y personal de apoyo de control de acceso y rondineros, en caso de presentarse algún delito en área común (actos de drogadicción, de insultos, pleitos, disturbios, violencia familiar, entre otros), será responsabilidad de la persona que vea el acto para el cumplimiento de una buena ciudadanía el hacer su denuncia

a la autoridad municipal que le compete, así mismo apoyarse con la Administración la cual coadyuvara a que se dé continuidad en el tema, para actos delictivos los condóminos siempre deben considerar el acercarse a la autoridad correspondiente como "seguridad pública", "bomberos" etc., realizando su denuncia inmediata sin trasladar esta obligación a un tercero.

- - - Bajo ninguna circunstancia ningún condómino u ocupante podrá atribuir a la Administración o al Comité de Administración y Vigilancia, algún delito, si éste condómino u ocupante, no ha coadyuvado en prevenir el ilícito. En caso de identificarse que existe responsabilidad, se presentaran las evidencias necesarias para solicitar a la autoridad correspondiente su intervención.

#### **- - - ARTICULO 52. EVENTOS Y REUNIONES**

- - - Se permitirá la celebración de fiestas infantiles, reuniones o ceremonias familiares o de amigos, en los espacios destinados para tal efecto dentro de los bienes de uso común, procurando siempre que esto no cause molestias a los vecinos y previa autorización y o bitácora de eventos que para tal efecto lleve el Administrador, respetando las reglas de uso de los bienes de uso común que para estos efectos emita el Administrador.

- - - Para el uso de Salón se aportara una cuota de recuperación de 1 (una) vez la cuota ordinaria mensual para cada apartado, misma que será un ingreso adicional para el beneficio del condominio. Y estará etiquetada en "otros ingresos" en cuestiones administrativas.

- - - El apartado de cuota será pagado en la Administración, el condómino u ocupante deberán estar al corriente de sus cuotas ordinarias, extraordinarias y de reserva, de lo contrario le será negado el uso del área común.

- - - La cantidad máxima de individuos para considerar el uso del salón es de 70 personas para Subrégimen 1 y 70 personas en Subrégimen 2, 70 personas Subrégimen 3 y 70 personas Subrégimen 4. Las personas a considerar son adultas autorizadas.

- - - Los días de apartado podrán ser de miércoles a lunes, dejando los días martes, como día de mantenimiento general para alberca, salón y demás áreas.

- - - Todos los gastos que se generen por la organización de dichos eventos correrán por cuenta del Condómino solicitante o en su caso del Ocupante solicitante.

- - - Si está permitido el uso de brincolin inflable, el cual deberá permanecer con gasto de energía solo durante el horario del evento, al igual que deberán ser colocados en las explanadas de concreto, nunca en pasto o césped ya que si se mantienen por tiempos prolongados puede causar daños al mismo. (No más de 2 brincolines).



- - Si está permitido el uso de máquinas Karaoke, DJ, o bocinas de música, trio, mariachi con volumen controlado, que no afecten a la casa más cercana del condominio, ya que si la casa más cercana al salón reporta molestia en caseta de vigilancia o administración, se solicitara bajar el volumen de inmediato al que celebre su evento. En caso de hacer caso omiso se multara por desobediencia con 2 veces la cuota vigente. Así mismo si se pasa de tiempo en el evento será aplicada la misma multa si se genera algún disturbio, además se aplicara la suspensión de poder apartar el área común durante los siguientes 2 meses. En el área común o salón no está permitido el uso de armas de fuego, ni realizar fogatas o lanzar globos de cantoya.
- - El propietario u ocupante deberá avisar a la Administración anticipadamente día del evento hora de inicio. Los horarios a considerar el inicio de un evento podrán ser a partir de las 12:00 de medio día y la hora límite para concluir un evento será a las 9:00 pm.
- - No se podrán celebrar 2 eventos en el salón el mismo día, por lo que el primero en apartar será el primero en derecho siempre y cuando este al corriente de sus cuotas.
- - Estará permitido el consumo de bebidas alcohólicas de manera moderada solo en eventos familiares en envases de lata (nunca envases de vidrio) y deben estar presentes en todo momento los propietarios u ocupantes de cada casa ya que estos serán los responsables del evento o cualquier situación que suceda en el mismo. Se prohíbe realizar un evento por parte de los hijos, primos o familiares de los propietarios. Por esta razón en todo momento deberá estar el representante de la propiedad. No está permitido el uso de elementos de festejo como espuma o pintura o cualquier material que puedan dañar las paredes, piso o pasto del área común.
- - En todo inicio de evento el propietario realizará recorrido con vigilancia en donde se identificara el estado en que se reciben las instalaciones y quedara documentado y firmado. En los baños debe haber papel, jabón, sanitas, suministrado por parte de la Administración. Todo debe estar limpio (siempre y cuando se tengan las cuotas de recuperación en buen estado por parte de los condóminos) de lo contrario la Administración no podrá cubrir con estos gastos.
- - Nota: la cuota de recuperación incluye la limpieza de la zona a realizar el evento, la energía que consumirá y la limpieza posterior al evento.
- - La recolección de basura del evento será responsabilidad del propietario, será recolectada y reportada a las puertas del salón a vigilancia al final del evento. Es importante realizar al final de evento el recorrido físico, identificando el estado que guarda la infraestructura. En caso de que se identifique algún desperfecto o deterioro, este será

registrado en bitácora de vigilancia y acta de evento para que sea reparado por el propietario o usuario del apartado del salón, a más tardar en 24 horas después del evento.

En caso de no atender al desperfecto generado por el condómino o algún invitado, la Administración dará aviso al Comité de Administración para que en caso de evaluación, se realicen los trabajos correspondientes de arreglo y estos sean cargados al responsable. -----

- - - El mobiliario rentado por el condómino que haya realizado algún evento, tendrá que retirarlo del lugar con un máximo de 12 horas después de terminado el evento, ya que existe la posibilidad de tener otro evento al día siguiente y podrá afectar en las actividades previas de limpieza del mismo recinto. En caso de no ser retirados según el tiempo máximo, la Administración tomara acciones, con un cargo de 2 veces la cuota vigente. -----

- - - En caso de algún conflicto se realizara denuncia de inmediato a seguridad pública por parte del condómino o persona que identifique el percance. -----

- - - **Para realizar eventos en la propiedad privada o casa habitación se tendrán los siguientes puntos a considerar:** -----

- - - a) Aplicara el presente reglamento en las casas habitación que realicen reuniones familiares o eventos sociales donde utilicen equipo de sonido, cintas de audio y o video, karaoke o similares, trio o cuarteto, banda o mariachi siempre y cuando mantenga su volumen a 80 decibeles.-----

- - - b) No se permite el uso de armas de fuego, ni armas pulso cortante en ningún momento dentro del condominio. -----

- - - c) En caso de celebrar un evento en casa habitación, éste se debe limitar a la propiedad privada y no a banquetas o vialidades no se permite invadir cocheras. Mucho menos tomar bebidas fuera del área privativa. -----

- - - d) En caso de quejas de vecinos se debe reducir el sonido o en su caso suspender si aún continua con el exceso del volumen. En toda casa habitación no debe haber ruidos que afecten a los vecinos después de las 12:00 de la noche. En caso de hacer caso omiso, se sancionara al propietario con 4 veces la cuota vigente y se le canalizara a seguridad pública.-

- - - e) La asignación de los vehículos de los visitantes siempre estarán en los cajones de estacionamiento de visitas y no sobre las vialidades de las calles o tapando cocheras de vecinos, en caso de identificarse una obstrucción o falta la vigilancia dará aviso al propietario, en caso de no atender esta disposición se multara con 3 veces la cuota de mantenimiento, ya que la responsabilidad de los visitantes es de los propietario u ocupantes.-----

- - - **ARTICULO 53. FORMA DE CONDUCIR** -----



- - Con la intención de preservar la tranquilidad del lugar y de sus Condóminos o en su caso Ocupantes, está prohibido transitar por las vialidades del CONDOMINIO, en automóviles que lleven el escape abierto o ruidoso; con la misma finalidad, se prohíbe tocar el claxon si no es estrictamente necesario, circular con música a alto volumen, así como ocasionar ruidos que puedan resultar molestos para los residentes.-----

- - De igual forma está estrictamente prohibido realizar actos como clases de manejo en las vialidades internas del condominio, así como utilizar la vía como pista de alta velocidad para andar carro, moto, motocross, cuatrimoto, etc.-----

- - No está permitido realizar derrapones que afecten la vialidad. El límite de velocidad no deberá sobrepasar la indicación de la señalética vial del condominio.-----

- - Los sentidos de las vialidades deberán ser respetadas de manera estricta. En caso de no respetar cualquiera de estos puntos la multa será de 4 veces la cuota vigente.-----

**--- ARTÍCULO 54. PRIORIDAD PEATONAL-----**

- - Los conductores de automotores deberán dar preferencia de tránsito a los peatones y a los ciclistas.-----

**--- ARTICULO 55. USO DE LOS BIENES DE USO COMÚN -----**

- - Las porciones de terreno denominadas bienes de uso común se sujetarán a las normas, regulaciones y limitaciones que este Reglamento de Administración señale y de manera especial deberán sujetarse a lo siguiente:-----

- - a) Queda expresamente prohibida la construcción de cualquier estructura temporal o permanente, así como la colocación de tiendas de campaña, de tiraderos o basureros o de cualquier vehículo o artefacto de cualquier índole, así como tirar aguas sucias o cualquier material que contamine el suelo o el ambiente o vaya en contra de la estética del paisaje.-----

- - b) Los Condóminos o en su caso los Ocupantes y sus Visitantes podrán hacer uso de los bienes de uso común destinados para tal efecto, para la realización de reuniones o fiestas, para la preparación de alimentos y en general para la realización cualquier actividad que no moleste a los vecinos. El acceso a los Visitantes será regulado por la administración del CONDOMINIO.-----

- - c) Se destinarán bienes de uso común para el estacionamiento de los vehículos de los visitantes.-----

**--- ARTICULO 56. RESTRICCIONES ESPECIALES QUE AFECTAN BIENES DE USO COMÚN -----**

- - El Comité Técnico establecerá restricciones con el fin de fomentar y proteger el entorno natural y la de los escenarios naturales que formen parte de los bienes de uso común.-----

**--- ARTICULO 57. MOLESTIAS A LOS VECINOS -----**

- - - No se permite que los predios sean utilizados todos o en parte para el almacenamiento y cualquier cosa que cause que la apariencia o la limpieza del predio se vean afectadas tales como herramientas, carros descompuestos, carritos móviles de tacos, churros etc., chatarra, materiales de construcción entre otros. Ya que estos afectaran a la imagen urbana. En caso que una casa habitación colinde con un terreno vacío y este no sea de la propiedad del vecino, no se podrá utilizar como estacionamiento temporal, cada propietario tendrá expresamente 2 cajones de estacionamiento en su casa para ello. En caso de tener más vehículos se solicitará a la Administración la asignación temporal de un cajón de estacionamiento para visitas con ninguna cosa que tienda a convertirse en una estadía de máximo 3 días. Tampoco se permitirán sustancias, ni cualquier material que al descargarse produzca olores y causen alguna molestia o algún trastorno fuerte a los vecinos o a la posesión de la propiedad.

- - - Ninguna actividad ilícita, nociva u ofensiva se podrá efectuar dentro del predio, en general actividad que no moleste a los vecinos, situación embarazosa que ocasione inconformidad, enojo o molestia a los vecinos a juicio discrecional del Administrador.

- - - No se podrán tener en el predio plantas, animales, aparatos o cosas cuya presencia o actividad ocasionen perjuicios o molestias al predio vecino y eviten la convivencia pacífica y el correcto disfrute de la propiedad. Hacienda énfasis en que las mascotas de casa, deberán estar bien atendidas ya que los ruidos que pueden generar cuando están estresados afectan a la integración familiar de los vecinos. Se prohíbe dejar botes que puedan usarse como juguetes en los patios o cochertas por mascotas, en caso de identificarse falta de aseo, de cuidado a una mascota será catalogado como maltrato animal y será denunciado a las autoridades, así como aplicara una multa en el condominio una vez que se ratifique el reporte por 3 veces la cuota ordinaria vigente.

- - - En caso de tener mascota en casa o terreno, este deberá ser atendido por el propietario, si es permitido pasear a las mascotas siempre y cuando tengan collar con identificación, correa y este acompañado del dueño quien será el responsable del aseo de sus eses quien levantara en bolsa los desechos, mismos que deben tirarse en basura de cada casa. Queda prohibido dejar salir a la mascota por las noches sin correa. En caso de identificarse la omisión a estas recomendaciones se sancionara con 3 veces la cuota vigente y en la segunda ocasión que suceda aplicara la misma multa así como el llamado a la perrera municipal.

- - - Deberá evitarse la emisión de cualquier tipo de sonido, sean ruidos, gritos o música, que perturben a los vecinos, siendo el límite permitido en zona Habitacional Unifamiliar no mayor a 55 decibeles (db) entre las 10:00 y las 00:00 horas.



- - - En términos generales está prohibida la persistencia de aficiones y otras actividades que causen molestias, desórdenes y condiciones desagradables a los vecinos. Tales como tocar instrumentos de batería. Usar las vialidades como canchas de juego, usar patinetas ruidosas o cualquier elemento de distracción y que pueda dañar la vialidad. -----

**- - - ARTICULO 58. ARMAS, OBJETOS Y SUSTANCIAS PELIGROSAS -----**

- - - Dentro de los bienes de uso común del CONDOMINIO, está terminantemente prohibida la exhibición de armas, incluyendo rifles de gas, aire comprimido o similar. De igual manera, se prohíbe guardar en los predios explosivos, sustancias inflamables, corrosivas, tóxicas o contaminantes que puedan ofrecer algún tipo de riesgo o molestia a los vecinos. -----

- - - Para festejos tradicionales el único elemento de festejo permitido y en compañía de adultos será luces de bengala, nunca con niños solos. No está permitida la quema de juegos pirotécnicos, como palomitas, cebollitas, cuetes entre otros en días festivos o naturales, ya que pueden causar quemaduras o daños a personas, carros u objetos. En caso de omitir esta restricción será acreedor a una multa de 3 veces la cuota vigente. -----

**- - - ARTICULO 59. MANEJO DE RESIDUOS-----**

- - - El promotor como primer propietario asignara el servicio de recolección de basura, casa por casa, como primera propuesta, será la Asamblea General quien designe en lo sucesivo una vez recibida la administración si opta por otro tipo de servicio de recolección, por ejemplo colocación de centros de acopio dentro del condominio bardado y con portón, para colocar contenedores y asignar horarios de recolección específica. -----

- - - Los horarios de recolección los indicara la Administración, y se deberá colocar la basura de la siguiente manera:-----

- - - 1.- Colocar las bolsas completamente cerradas dentro de un bote de plástico con tapa.-----

- - - 2.- El bote de plástico deberá colocarse a un costado de la mona (estructura donde señala el número interior y está colocado el medidor de energía) dentro de la propiedad sin estorbar el paso peatonal de la acera.-----

- - - 3.- El bote solo podrá permanecer fuera en los horarios de recolección, una vez pasados los horarios el bote se tendrá que guardar nuevamente dentro del predio. -----

- - - Se recomienda señalizar con nombre y domicilio el bote para evitar que se vuelen y se extravíen. -----

- - - Queda expresamente prohibido depositar fuera del predio, muebles, ropa, árboles de navidad, maleza, colchones, tapetes, escombros o cualquier otro tipo de desecho distinto al doméstico. -----

**- - - ARTICULO 60. ANIMALES Y MASCOTAS -----**

- - - Ningún Condómino o en su caso Ocupante, puede tener otros animales que los reconocidos como animales del hogar o domésticos. Al que tener, mantener o criar animales de ninguna especie con fines comerciales dentro del predio, deberán ser responsables de la salud de los mismos. Las mascotas deberán habitar dentro de los predios por lo tanto queda expresamente prohibido que las mascotas cohabiten en el exterior del predio. En el caso de los predios que no cuenten con barda y portón no podrán mantener a sus mascotas en la cochera, esto con el fin de evitar que la mascota agrede o amenace a los vecinos o peatones. Los Condóminos o en su caso los Ocupantes serán responsables de que sus mascotas no ronden los bienes de uso común de manera libre, por lo que siempre deberán hacerlo bajo la supervisión y cuidado de sus dueños, quienes quedan obligados a recoger la materia fecal de sus animales, en caso de omitir estos puntos, la Administración aplicara las sanciones correspondientes.

- - - Todos los Condóminos o en su caso los Ocupantes, propietarios de animales que molesten a los vecinos de manera recurrente o causen disturbios serán sancionados por el Administrador, pudiendo en su caso prohibir que éstos permanezcan en el CONDOMINIO...

- - - Los Condóminos o en su caso los Ocupantes se obligan a que en caso de que las mascotas se encuentren en los bienes de uso común, deberán tener siempre su correa puesta, obligándose también a recoger de manera inmediata sus desechos.

- - - Los Condóminos o en su caso los Ocupantes únicamente podrán tener mascota en casa siempre y cuando no afecte en cuestiones excesivas de ruido (aullidos, ladridos, golpes, arrastre de materiales o elementos de patios, olores por falta de higiene.) En caso de identificarse maltrato animal el responsable será denunciado a las autoridades correspondientes.

- - - Aquella mascota que sea reportada a la Administración por más de 5 ocasiones con evidencia de falta, que algunos ejemplos pueden ser:

- - - Andar suelto en condominio sin correa, incluso en aquellas ocasiones en que se escapa accidentalmente.

- - - Lastimar a algún transeúnte

- - - Afectar jardines vecinales o comunales, y el exceso ya mencionado.

- - - Sera acreedor a que en Asamblea Extraordinaria se nombre como mascota no grata dentro del condominio y se pida la expulsión de la misma.

#### **- - - ARTÍCULO 61. MUDANZAS**

- - - Cualquier propietario u ocupante que planee realizar mudanza, deberá estar al corriente de sus cuotas. De lo contrario la Administración no permitirá la salida de vehículos de carga.



--- En caso de que el propietario desee habitar posteriormente a la entrega o que pretenda rentar el inmueble, está obligado a notificar a la Administración que desea ingresar mudanza al condominio con previo aviso (por lo menos 48 horas antes), en caso de ser ocupante o rentero deberá evidenciar copia de contrato de renta, ya que de lo contrario no se permitirá el acceso. Es importante revisar que aquel propietario realmente este al corriente de sus cuotas (ordinaria, extraordinaria y de reserva) aun y sin estar habitando dicha propiedad.

--- **TÍTULO OCTAVO. SERVICIOS DE USO COMÚN.** -----

--- **CAPÍTULO I. SISTEMAS HIDRAÚLICOS.** -----

--- **ARTÍCULO 62. REDES DE AGUA** -----

--- Se dividen para efectos de este Reglamento de Administración en:

--- Sistema de Agua Potable, Sistema de Agua Residual, Sistema de Agua Tratada, Sistema de Drenaje Pluvial y Sistema de Riego.

--- **I. Sistema de Agua Potable.** -----

--- Se considera el sistema de almacenamiento, extracción, tomas de agua, redes de conducción y demás elementos, accesorios, y piezas que tengan como función dotar de agua potable a los predios del CONDOMINIO, dicho servicio estará encomendado a un proveedor de servicios hidráulicos.

--- **II. Sistema de Agua Tratada.** -----

--- Se considera el sistema de bombeos, filtros, plantas de tratamiento, almacenamientos, redes de conducción, hidrantes, medidores y demás elementos, accesorios y piezas que tengan como función reciclar, conducir y reutilizar el agua usada, generada por el CONDOMINIO, o por aportaciones exteriores, pero que sea reutilizada dentro de éste.

--- **III. Sistema de Agua Residual.** -----

--- Se considera el sistema de la red de drenajes, alcantarillas, pozos de visita, almacenamientos, usados dentro del CONDOMINIO.

--- **IV. Sistema de Drenaje Pluvial.** -----

--- Se considera el sistema, separado del anterior, de la red de drenajes, alcantarillas, pozos de visita, caímanes, canales, cunetas y demás elementos, accesorios y piezas que tengan como función, conducir las aguas de lluvia dentro del CONDOMINIO.

--- **V. Sistema de Riego.** -----

--- Se consideran las redes, almacenes de agua, vasos reguladores y demás sistemas que tienen como finalidad dotar de riego a las áreas ajardinadas.

--- **ARTÍCULO 63. MEDIDORES Y COBRO DE SERVICIO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE** -----

- - - Para control y cobro del servicio de suministro de agua potable se instalará un medidor a cada predio y medidores en los bienes de uso común por parte del Proveedor de Servicios Hidráulicos previa firma de contrato de servicios que servirán como base para su cobro.----
- - - El proveedor de servicios solamente tendrá acceso al área establecida en la que se instalará el equipo que permita la dosificación o en su caso la cancelación del servicio del agua en los casos de que el CONDOMINIO, o el Condómino cuente con pagos vencidos al Proveedor de Servicios Hidráulicos o para hacer cualquier revisión, reparación o instalación.-----
- - - Los medidores se instalarán una vez que el CONDOMINIO y el Condómino según corresponda, firme el contrato de servicios con el Proveedor de Servicios Hidráulicos y el Condómino esté al corriente con sus cuotas ordinarias y extraordinarias, así como del fondo de reserva con el CONDOMINIO.-----
- - - El costo de los servicios de suministro de agua potable suministrada al CONDOMINIO, y al Condómino lo determinará el Proveedor de Servicios Hidráulicos y quedará especificado en el contrato que para tal efecto se firme.-----
- - - Para el control y cobro del servicio del suministro de agua potable por parte del Proveedor de Servicios hidráulicos colocará los siguientes medidores: -----
- - - a) Un medidor general que medirá los metros cúbicos que entran al Sistema de Agua Potable del CONDOMINIO. -----
- - - b) Un medidor en los bienes de uso común del CONDOMINIO. -----
- - - c) Un medidor en cada uno de los predios. -----
- - - Los medidores a que se refiere la cláusula a) y b) se instalará una vez firmado el contrato de servicios entre el proveedor de Servicios Hidráulicos y la Administración del CONDOMINIO. Para efectos de determinación del monto, forma y plazo del pago y demás conceptos, se estará a lo que marque el propio contrato a que se refiere a lo anterior.-----
- - - **ARTICULO 64. RESPONSABILIDADES DE LOS CONDÓMINOS** -----
- - - Los Condóminos del predio son responsables de pagar los Servicios Hidráulicos en la forma que fueron acordados en el contrato celebrado con el proveedor de Servicios Hidráulicos. -----
- - - Los Condóminos o en su caso Ocupantes no podrá negar el acceso al personal del Proveedor de Servicios Hidráulicos, para tomar, en el medidor instalado en su predio, la lectura del consumo correspondiente.-----
- - - **Serán responsables de la recepción de la paquetería que soliciten, no se podrá dejar por ningún motivo en caseta de vigilancia.** -----



- - - Los pagos por el Servicio Hidráulico no cubiertos causarán interés moratorio al tipo legal o al que se fije en el contrato de Servicios Hidráulicos. -----
- - - Los Condóminos están obligados a cumplir con el clausulado del contrato de Servicios Hidráulicos que para tal efecto se firme. -----
- - - Los Condóminos son responsables de realizar instalaciones dentro de su vivienda para fomentar el ahorro de Agua Potable.-----
- - - Aquellas construcciones que estén contempladas en un predio deberán considerar la ubicación del medidor a la vista de la calle para que personal de medición pueda realizar su tarea de lecturas. -----
- - - Los Condóminos o en su caso Ocupantes están obligados a cuidar de las instalaciones hidráulicas del CONDOMINIO.-----
- - - **ARTICULO 65. RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR** -----
- - - Son responsabilidades del Administrador: -----
  - - - **I.** Facilitar el acceso al proveedor del suministro de agua potable y de Servicios Hidráulicos designado por el Promotor a que se refiere este Reglamento de Administración.
  - - - **II.** Dar aviso a las autoridades de atención de servicio de agua para mantener en buen estado el funcionamiento de instalaciones hidráulicas y su infraestructura. -----
  - - - **III.** Prohibir el paso a cualquier proveedor de servicios hidráulicos que no sea el autorizado exclusivamente por el Promotor.-----
  - - - **IV.** Pagar las cuotas de consumo de Agua Potable para los bienes de uso común al proveedor de servicios hidráulicos designado por el Promotor.-----
  - - - **V.** Permitir el paso al Proveedor de Servicios Hidráulicos al CONDOMINIO. -----
  - - - **VI.** Imponer las sanciones correspondientes y cobrar los intereses moratorios correspondientes cuando los Condóminos no realicen los pagos de sus cuotas en tiempo. Y aplicar el reglamento interno de áreas comunes., sanciones y bonificaciones.-----
- - - **ARTICULO 66. MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS** -----
- - - Será responsabilidad del Administrador tener personal capacitado para mantener en óptimas condiciones de conservación y funcionamiento, todos los sistemas mencionados en el artículo 64 de este Reglamento.-----
- - - **CAPÍTULO II. ALUMBRADO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.** -----
- - - **ARTICULO 67. SERVICIOS ELÉCTRICOS** -----
- - - El Administrador será el encargado de contratar al Proveedor de Servicios Públicos de energía eléctrica, quien a su vez colocará medidores individuales para cada predio y un medidor para que mida el consumo de los bienes de uso común.-----

--- El administrador realizara los pagos conducentes al servicio de energía eléctrica con la recaudación de las cuotas, en caso de no cubrir la cantidad emitida en recibo de CFE será la Asamblea General quien tendrá que determinar si por medio de cuota adicional se procede a solventar dicho pago generando una Asamblea extraordinaria.

--- La Administración únicamente pagara con fondos de la Asamblea General. De no tener recursos, se realizaran los cortes de servicios correspondientes a la falta de pago.

**ARTÍCULO 68. RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR EN TEMAS ELECTRICOS**  
Será responsabilidad del Administrador, tener personal capacitado, contratar empresas o al Ayuntamiento de Aguascalientes, para mantener en óptimas condiciones de conservación y funcionamiento, todos los sistemas de Alumbrado de los bienes de uso común y sistema de dotación de Energía Eléctrica.

--- En caso de ponerse a consideración de la Asamblea General la optimización de gasto de energía eléctrica, se podrán realizar los presupuestos y análisis técnicos necesarios con el apoyo de la Administración y Comité Técnico para tener luminarias y sistemas de electrificación de sistemas de ahorro siempre y cuando se tenga un plan de pago que no genere una deuda al condominio.

**ARTÍCULO 69. DAÑOS AL ALUMBRADO**

--- Cualquier desperfecto, modificación o desaparición de luminarias, faroles, reflectores y todo tipo de elemento de alumbrado, así como de sus partes ya sean integrales, de alimentación o fijación por intervención intencional o accidental de los Condóminos o en su caso Ocupantes del y/o sus Visitantes y/o sus Trabajadores, será motivo de sanción por parte del Administrador y exigirá la completa reposición por parte de los Condóminos.

**ARTICULO 70. DAÑOS A LA ENERGÍA ELÉCTRICA Y AL EQUIPO ELECTRICO**

--- Los conductos de alimentación de energía deberán de conservarse limpios, desazolvados y sin alteraciones, por parte del área de mantenimiento del CONDOMINIO una vez recibidas las instalaciones de parte del Promotor. Cualquier desperfecto, modificación o desaparición de ductos, subestaciones, registros, tableros, luminarias, faroles, reflectores y cualquier otro tipo de elemento de sistema de suministro energía eléctrica y alumbrado, así como de sus partes ya sean integrales, de alimentación o fijación, por intervención intencional o accidental de los Condóminos o en su caso Ocupantes y/o sus Visitantes y/o sus Trabajadores, será motivo de sanción por parte del Administrador y completo arreglo o reposición.

**CAPÍTULO III. LIMPIA Y ASEO PÚBLICO.**

**ARTÍCULO 71. DESCRIPCIÓN**



- - - El servicio de limpia y aseo público comprende el barrido y lavado de los bienes de uso común, la limpieza de las áreas ajardinadas de área común. -----
- - - Será responsabilidad del Administrador: -----
- - - I. Contratar ya sea con empresas particulares o con el propio Ayuntamiento de Aguascalientes el servicio de recolección y tirar en los destinos autorizados, cualquier tipo de basura o desperdicio generado dentro del CONDOMINIO. -----
- - - II. Inicialmente el promotor concibió el sistema de recolección de basura casa por casa, hasta que la Asamblea General lo autorice mediante Asamblea Extraordinaria se podrán adoptar medidas conducentes a otro tipo de Sistema de recolección , en donde se podrán utilizar todos los depósitos de basura, contenedores de concentración o cualquier tipo de mobiliario urbano que sirva para colectar basura y ya que el medio y la conservación ecológica requieren un mejor manejo de la basura y desechos, los contenedores deberán de tener recipientes para depositar basura orgánica e inorgánica si así lo permite el presupuesto -----
- - - III. Contratar el personal, maquinaria y equipo que permita mantener limpias tanto las áreas de vialidad, plazas, andadores, espejo de agua, y demás bienes de uso común y elementos con que cuente el CONDOMINIO.-----
- - - IV. Mantener en óptimas condiciones todo el mobiliario urbano así como la buena administración y eficiencia del equipo y material mencionado, que sirva para mantener limpio el CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RESERVA RESIDENCIAL.-----
- - - V. Mantener limpio y en buenas condiciones el área donde se encuentran los parques laterales oriente y poniente.-----
- - - VI. Mantener limpio y en buenas condiciones las áreas verdes que forman parte de la donación efectuada al H. Ayuntamiento de Aguascalientes.-----
- - - **ARTÍCULO 72. OTRAS OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS** -----
- - - Son otras obligaciones de los Condóminos o en su caso de los Ocupantes de los predios:
- - - I. Mantener limpio el frente de sus predios. -----
- - - II. Respetar los horarios establecidos para el depósito de desechos sólidos domésticos. -----
- - - III. Las demás que del presente Reglamento de Administración, se desprendan en materia de limpia y aseo público.-----
- - - **ARTÍCULO 73. BASURA** -----
- - - Se prohíbe a los Condóminos o en su caso a los Ocupantes y sus Visitantes que transitoriamente se encuentren en el CONDOMINIO:-----

- - - I. Arrojar o tirar en terrenos sin construir, en vialidades, plazas, andadores, retornos y demás bienes de uso común, cualquier tipo de desecho de construcción.
  - - - II. Limpiar, lavar, reparar y fabricar toda clase de vehículos, herramientas, animales y objetos, en vialidades, plazas, andadores, retornos y demás bienes de uso común.
  - - - III. Depositar en los lotes de construcción y de jardines, como pasto, ramas, troncos y todo lo que de ello se derive.
  - - - IV. Permitir que sus animales y mascotas se acerquen o ingresen a los botes de basura. Ya sea particulares o de uso común.
  - - - V. En general, cualquier conducta que provoque el desaseo en el CONDOMINIO.
- - - En caso de que el Condómino o en su caso el Ocupante, realice alguna de estas acciones se hará acreedor de la sanción especificada de acuerdo a este Reglamento de Administración relativo a Sanciones.

#### **--- ARTÍCULO 74. RECOLECCIÓN DE BASURA**

El procedimiento para depósito y recolección de basura y/o residuos deberá realizarse en concordancia con lo establecido en el Artículo 73 del presente Reglamento de Administración, dentro de los horarios establecidos por el Administrador.

#### **--- CAPÍTULO IV. DEL USO Y APROVECHAMIENTO DE LOS SERVICIOS SOBRE LOS BIENES DE USO COMÚN.**

##### **---ARTÍCULO 75. SERVICIOS SOBRE EL USO DE LOS BIENES DE USO COMÚN**

- - - Son servicios que recaen sobre los bienes de uso común:  
- - - El derecho que recae sobre el uso de la o las construcciones de equipamiento de uso común. (Salón, gimnasio o lo que aplique en su reserva) además de considerar zona de palapas, área de juegos infantiles, baños, área de alberca, área de asoleadura, trotapista, y demás bienes de uso común del CONDOMINIO, que propicien el esparcimiento y recreación, dicho servicio podrá ser restringidos en términos de lo establecido en el presente Reglamento de Administración.

##### **--- ARTÍCULO 76. RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR**

- - - Será responsabilidad del Administrador realizar las gestiones necesarias para restringir a los Condóminos o en su caso a los Ocupantes del CONDOMINIO, que no estén al corriente del pago sus cuotas condominales ordinarias, la cuota extraordinaria, así como del Fondo de reserva, el uso de los servicios que recaen sobre los bienes de uso común.

##### **--- ARTÍCULO 77. OTRAS OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS**

- - - Serán otras obligaciones de los Condóminos:

- - - I. Los Condóminos deberán pagar en tiempo y forma las cuotas condominales ordinarias, la cuota extraordinaria, así como el fondo de reserva, que establezca la Asamblea



General de Condóminos, a efecto de estar posibilidades de usar y disfrutar los servicios comunes.-----

--- II. Asimismo, será obligación del Condómino o en su caso del Ocupante, que una vez que el Administrador le restrinja ciertos servicios comunes no hacer uso de ellos, hasta en tanto no liquide los adeudos correspondientes. Y evitar en todo momento el uso de la violencia en contra de personas o servidores que representen al condominio.-----

--- **ARTÍCULO 78. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR EN RELACIÓN A LAS ÁREAS VERDES**-----

--- Es responsabilidad del Administrador, mantener en buen estado, los jardines, plazas, andadores, parques laterales, áreas verdes que se encuentran en el predio 6 manzana 4, 6 manzana 12, 31 manzana 8, y predio 1 manzana 3 que se ubican en el acceso del CONDOMINIO, y demás elementos con los que cuenta el CONDOMINIO -----

--- Lo anterior comprende: -----

--- I. La conservación de especies, su propagación, plantación por reposición, poda, fertilización, control de plagas y demás actividades necesarias para el buen desarrollo de estas áreas verdes, tanto en parques, camellones, banquetas, triángulos, arriates y demás elementos que contengan vegetales.-----

--- II. El buen estado de mantenimiento y reposición de los elementos del mobiliario urbano, que contienen los espacios de plazas y andadores, así como de los elementos escultóricos, pisos y cualquier tipo de construcción que las conforman, siempre y cuando se seleccione una cuota especial para este rubro.-----

--- III. La vigilancia del buen uso de estas áreas.-----

--- **ARTÍCULO 79. RESPONSABILIDADES DE LOS CONDÓMINOS EN RELACIÓN A LAS ÁREAS VERDES**-----

--- Los Condóminos no podrán: -----

--- I. Cortar, podar, secar, sustituir o remover la vegetación de los bienes de uso común y del área verde que se encuentra en los predios del acceso al CONDOMINIO, así como cambiar o alterar los espacios comunes en el uso para el que fueron destinados.-----

--- II. Utilizar por condición de ubicación estos espacios y lo que contienen, como propiedad exclusiva. -----

--- **ARTÍCULO 80. CAMBIOS Y MODIFICACIONES**-----

--- El derribo, poda, extracción de vegetación, modificación del uso del espacio, sustitución de mobiliario urbano o alteración en general de ello, se podrá efectuar con la previa autorización del Administrador del CONDOMINIO, quien dará aviso al Administrador en los siguientes casos: -----

- - - I. Cuando se ponga en riesgo la integridad física de personas, bienes o la infraestructura del CONDOMINIO.

- - - II. Cuando un vegetal está muerto, tenga una enfermedad incurable o tenga plaga severa con amenaza de contagio.

- - - Estas mismas acciones podrán hacerse pero con la previa autorización del Administrador y cuando sea el caso también de la Autoridad Municipal o Estatal correspondiente en los siguientes casos:

- - - 1. Cuando la imagen urbana se vea afectada significativamente.

- - - 2. Cuando se desea un cambio de uso para utilizar el espacio de manera temporal, sin molestar a los vecinos.

- - - III. Cuando en el caso de que el mobiliario urbano, elementos escultóricos, pisos y demás elementos y construcciones que lo conforman, el estado de conservación sea insostenible y sea viable sustituirlos.

#### **--- ARTÍCULO 81. PAGO DE MODIFICACIONES**

- - - En los casos que la modificación previamente autorizada por la Asamblea General de Condóminos sea para el beneficio común, el costo de la erogación causada será prorrateado entre todos los Condóminos de cada una de las reservas que conforman Boque Sereno.

#### **--- ARTÍCULO 82. SOLICITUDES INDIVIDUALES**

- - - Cuando la solicitud sea individual o de grupo con los correspondientes beneficios, el costo de la erogación será exclusivo del o los solicitantes.

#### **--- CAPÍTULO V. CONTROL DE ACCESO (VIGILANCIA) Y VIALIDAD.**

#### **--- ARTÍCULO 83. CONTROL DE ACCESO (VIGILANCIA)**

- - - El control de acceso es un servicio que provee una empresa privada para controlar el ingreso de los Condóminos o en su caso Ocupantes, así como la revisión y resguardo las áreas y los bienes de uso común, por lo que en caso de que se suscite robo a casa habitación, de algún vehículo, o de cualquier otra conducta que dañe algún bien del Condómino, o en su caso Ocupante, así como de los Visitantes que ingresen al CONDOMINIO, se tendrá que levantar una denuncia con las autoridades municipales, estatales o en su caso federales correspondientes. La Administración estará obligada a proporcionar toda la información que las autoridades requieran para la investigación.

#### **--- ARTÍCULO 84. RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR EN RELACION AL CONTROL DE ACCESO (VIGILANCIA)**

- - - Será responsabilidad del Administrador:

- - - I. Tener personal profesional capacitado o contratar ya sea con empresas particulares o el propio Municipio de Aguascalientes el servicio de vigilancia para mantener la



tranquilidad y seguridad de los Condóminos del mismo y de los bienes, refiriéndose al control de acceso y rondines áreas comunes del CONDOMINIO. Recalcando que las áreas de uso privativo no son competencia de las empresas de control de acceso y rondineros.-----

- - - II. Dotar del equipo de vestido, mecánico, vehicular, electrónico y demás necesario al personal de vigilancia, para que desarrolle con oportunidad y eficiencia la función encomendada.-----

- - - III. Establecer con acuerdo de la Asamblea General de Condóminos, el límite de las atribuciones del personal de vigilancia, y siempre tener consignas que deberán darse a conocer a la Asamblea General para identificar los alcances de este servicio, teniendo como base el Capítulo y Apartados correspondientes del Código Municipal, así como las sanciones y tarifas que pueden aplicar. -----

- - - **ARTÍCULO 85. OBLIGACIONES DEL CUERPO DE VIGILANCIA** -----

- - - Será responsabilidad del cuerpo de vigilancia: -----

- - - I. Llevar el control y estadística del acceso tanto de Condóminos o en su caso Ocupantes como de cualquier tipo de Visitantes al CONDOMINIO.-----

- - - II. Mantener el respeto a la circulación vial conforme a los sentidos de calles, el estacionamiento de vehículos en sus áreas correspondientes y la velocidad de circulación establecida.-----

- - - III. Reportar al Administrador de los desperfectos al equipo que les fue suministrado, así como la señalización, mobiliario urbano, construcciones comunes, plazas, andadores, jardines, fuentes, monumentos y cualquier otro elemento de patrimonio común de los Condóminos.-----

- - - IV. Hacer rondines de vigilancia de acuerdo a las indicaciones que para tal efecto le dé el Administrador.-----

- - - **ARTICULO 86. OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS** -----

- - - Será responsabilidad de los Condóminos o en su caso de los Ocupantes del predio y de los Visitantes del CONDOMINIO: -----

- - - I. Transitar (automóviles, motocicletas, etc.) por las vialidades construidas para tal efecto en los rangos de velocidad que marca la señalización del CONDOMINIO.-----

- - - II. Pagar puntualmente las cuotas ordinarias, de reserva y extraordinarias que acuerde la Asamblea General de Condóminos y en general cumplir todos los acuerdos de la misma. En el caso del primer año de asignación de cuota será la que el Administrador indique, con apoyo de presupuesto de soporte.-----

- - - III. Cumplir las disposiciones y observaciones del Administrador, del Comité de Administración, de Vigilancia y del Comité Técnico, dentro de las facultades que les da el presente Reglamento de Administración o les delegue la Asamblea. -----

- - - **CAPÍTULO VI. ESTACIONAMIENTOS.** -----

- - - **ARTÍCULO 87. ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES** -----

- - - Será el área destinada por el Administrador del CONDOMINIO para ese fin. Los Condóminos, Ocupantes y Visitantes deberán cumplir y respetar las siguientes reglas:-----

- - - a) Los espacios para visitas son exclusivos para vehículos de visitas y propietarios de tiempos cortos, (hasta 12 horas) no podrán invadir banquetas ni otros predios vecinos. -----

- - - b) El Administrador designará el área de estacionamiento para empleados, prestadores de servicio y proveedores, por lo que queda prohibido que los anteriores que utilicen espacios designados para visitas no se podrá estacionar ningún empleado, prestador de servicio, o proveedor. -----

- - - c) Todos los vehículos que ingresen o recorran las vialidades y áreas de estacionamiento deberán respetar los señalamientos y cumplir con las restricciones de velocidad indicada en señalética y realizar el alto total donde se indique. -----

- - - d) Se prohíbe terminantemente estacionarse en las áreas de circulación o detenerse más del tiempo necesario para abordar o descender de un vehículo. -----

- - - e) Deberán respetarse los cajones de estacionamiento y no invadir las líneas de separación de los mismos o de los bienes de uso común. -----

- - - f) Los estacionamientos no podrán utilizarse para fines distintos del que fueron diseñados, por lo que tratándose de remolques, lanchas, casas rodantes, barco o cualquier otro vehículo que por sus dimensiones requiera un lugar especial, el Administrador determinará, en su caso, el lugar de estacionamiento que asimismo, el Administrador quedará facultado para el retiro de los vehículos que incumplan esta disposición con cargo al Condómino responsable. -----

- - - g) No se permite realizar reparaciones a vehículos en el área de estacionamiento, a excepción de cambio de llantas por pinchadura o del paso de corriente. -----

- - - h) No se permitirán autos, lanchas, carrozas, etc. o elementos abandonados o descuidados en los lugares de estacionamiento para Visitantes. El Administrador estará facultado para solicitar su retiro a la autoridad correspondiente. -----

- - - i) Se recomienda cerrar con llave todos los vehículos que estén en el estacionamiento para Visitantes del CONDOMINIO o cajones de camper en camionetas. Sera responsabilidad del propietario si deja estacionado un vehículo con algún tipo de cargamento. -----



- - - **j)** El lavado de autos solo podrá realizarse en el espacio designado para el estacionamiento del Condómino o en su caso Ocupante, salvo que se designe otro para este fin. Si el servicio es realizado por un servidor externo deberá cumplir con este lineamiento y además deberá cumplir con lo siguiente:

- - - **1.** No deberán colocar los tapetes en banquetas, pasillos, la calle o bienes de uso común, con el objeto de ponerlos a secar, deberá utilizarse una cubeta para el agua y racionar su consumo. No podrán utilizar maquinaria que produzca ruido que moleste a los Condóminos o en su caso Ocupantes, o impida el paso o la vialidad, asimismo deberán de recoger la basura y limpiar el exceso de agua en la calle que esto genere.

- - - **k)** Queda prohibido lavar autos, camionetas, remolques, o cualquier vehículo que tengan lodo, asfalto, grasa o arena en exceso y que pueda dañar el acabado superficial de las vialidades.

- - - **l)** Será obligación de todos los Condóminos, Ocupantes y Proveedores o Prestadores de Servicios hacer respetar los espacios de estacionamiento de Visitantes, de acceso y áreas de servicio que sean destinadas temporal o permanentemente para ser utilizadas por personas con algún tipo de discapacidad. Estas áreas estarán debidamente adecuadas y señaladas bajo las normas establecidas y deberán mantenerse libres y sin obstáculos en todo momento para darle vialidad y acceso a las personas con discapacidad.

- - - **ARTÍCULO 88. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR EN RELACION A LOS ESTACIONAMIENTOS**

- - - Son obligaciones del Administrador:

- - - **I.** Designar un área específica que servirá como estacionamiento para los Visitantes, camiones, campers, vehículos de servicio, autobuses, remolques con o sin carga; ni remolques o transportadores de motocicletas, lanchas, animales, etc.

- - - **II.** No permitir el estacionar los vehículos de mantenimiento o servicios fuera del horario normal del suministro o de forma permanente.

- - - **III.** Autorizar en casos excepcionales el estacionamiento temporal de algún vehículo especial con motivo de algún evento privado (fiesta, boda, etc.) por no más de 2 (dos) días.

- - - **IV.** Si algún vehículo es estacionado en cualquier parte del CONDOMINIO, el Administrador emitirá un aviso especificando la naturaleza de la violación y expresará que después de 48 (cuarenta y ocho) horas, el vehículo podrá ser remolcado al exterior del CONDOMINIO sin responsabilidad para el Administrador, corriendo por cuenta del Condómino todos los gastos que se originen por la realización de tal gestión.

- - - **ARTICULO 89. OTRAS OBLIGACIONES DEL CONDÓMINO EN RELACION A LOS ESTACIONAMIENTOS**

- - - Son otras obligaciones de los Condóminos o en su caso de los Ocupantes, las siguientes:-

- - - I. Vigilar que sus Visitantes no hagan mal uso de los estacionamientos destinados para su uso. -----

- - - II. Vigilar que los Visitantes no estorben las cocheras de predios de terceros. -----

- - - III. Aplicar el Reglamento de complemento interno de vehículos dentro del condominio. -----

- - - IV. Apegarse a las indicaciones del reglamento exactamente igual que un propietario u ocupante. Cualquier falta de un tercero generara cargos al propietario.-----

- - - **TÍTULO NOVENO. MANTENIMIENTO.** -----

- - - **CAPÍTULO ÚNICO.** -----

- - - **ARTICULO 90. MANTENIMIENTO DE LOS PREDIOS** -----

- - - Es necesario que todos los predios y calles se mantengan aseadas y ordenadas, así como en buenas condiciones visuales, lo cual incluye pero no limita el cegado, desyerbado, podado y remoción de hojas, ramas rotas, basura, árboles secos y otros escombros. Los Condóminos son responsables de la buena apariencia de su predio, ya sea construido o baldío, hasta en tanto no se haya iniciado obra de construcción en dicho predio. -----

- - - Los predios tendrán etapas de cambio de propietarios. El primero será el promotor quien deberá tenerlos en buenas condiciones con el pago de sus cuotas, el segundo será el propietario al que se le entregue una escritura por parte del promotor y así sucesivamente. En todo momento debe existir una cuota que cubra el predio. Sea o no construido o habitado. Ya que al pertenecer al condominio, se convierte en parte de la imagen urbana del mismo. -----

- - - **ARTICULO 91. MANTENIMIENTO DE FACHADAS Y JARDINES** -----

- - - Es responsabilidad del Condómino y en su caso del Ocupante, mantener en excelentes condiciones las fachadas y jardines del predio de su propiedad o en su caso del predio del cual detenta la posesión temporal.-----

- - - En caso de no hacerlo la Administración del CONDOMINIO, notificará al Condómino haciéndolo de su conocimiento sobre la necesidad de que mantenga en excelentes condiciones las fachadas y jardines, en caso de hacer caso omiso a dicha notificación la administración del CONDOMINIO, impondrá las sanciones correspondientes, asimismo, podrá en su caso pintar la fachada del color que esta designe y arreglar los jardines con cargo al Condómino, esto sin condonar las sanciones correspondientes y sin que esto genere impacto negativo a la Administración. -----

- - - En caso que la Administración realmente realice algún tipo de trabajo siempre dejara evidencia del antes y después del proceso y los trabajos realizados con la respectiva nota o



factura que haya generado. Dicho cargo será aplicado al condómino que haya incurrido en la falta.-----

- - - ARTICULO 92. HABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS PREDIOS BALDÍOS -----

- - - Con la finalidad de mantener un entorno arquitectónico agradable en el CONDOMINIO es obligación del Condómino habilitar su predio mediante la siembra de pastos, árboles o vegetación de hojas perennes y no caducas que puedan causar exceso de caída de hojas o flores que afecten con aceites naturales las propias vialidades, jardines o banquetas.-----

- - - Los árboles de hoja caduca: pierden todas sus hojas durante una parte del año.-----

- - - Los árboles de hoja perenne: No pierden todas sus hojas al mismo tiempo siempre tienen algo de follaje. -----

- - - El mantenimiento de los predios baldíos correrá a cargo del CONDOMINIO, excepto por lo que se refiere a la habilitación del mismo.-----

- - - El personal que envíe el CONDOMINIO, con objeto de implementar un control efectivo contra los insectos, incluyendo fumigación con pesticidas, quema de pastos contra reptiles y plagas, tendrá derecho a penetrar en el interior del Predio, asimismo, el acceso del personal puede ser con tractores y/o equipo necesario para segar, remover tierra, limpiar, cortar o podar maleza y cualquier otro elemento que para éste sea desagradable a la vista o perjudicial a la comunidad. Siempre con 2 testigos dejando acta de acciones y sin perjuicio para la Administración, dejando evidencia del antes, el proceso y después. Lo que causara cargo al propietario. Tal acceso para limpiar, remover, fumigar, cortar la maleza no podrá considerarse como un delito por parte del CONDOMINIO y su personal, quienes podrán entrar al predio para remover y quitar basura, autorizando tal acción el Condómino desde el momento en el que adquiere un predio en el CONDOMINIO.-----

- - - El Condómino del Predio sin construir deberá ser el responsable de los gastos incurridos por las acciones desarrolladas por el CONDOMINIO para el mantenimiento, limpieza, fumigación o cuidados del predio.-----

- - - Las provisiones de ésta sección no serán consideradas como una obligación por parte del CONDOMINIO, de dar mantenimiento, limpieza, desyerbado y otras acciones sobre el predio. El primer responsable siempre es el propietario.-----

- - - La forma para tomar acciones será la siguiente:-----

- - - 1.- Una vez al mes la Administración dará recorrido de identificación de faltas por temas de imagen urbana dentro del condominio, mismas que serán publicadas en periódico mural o de panel de avisos del condominio que generalmente está ubicado en área común o accesos.-----

- - - 2.- Una vez identificada la imagen y el reporte se publica en zona de avisos durante 8 a 15 días dependiendo el tipo de reporte, de igual forma se dará aviso al propietario para que este enterado.

- - - 3.- En caso que el propietario por omisión o falta de interés, incluso por no habitar el predio no este enterado y su predio este causando una mala imagen en el condominio. Máximo 15 días después la Administración podrá tomar acciones para realizar el cambio de mejora en la imagen urbana, misma que se dará a conocer en publicación de periódico mural dentro del condominio. Y podrá incluso exhibir las notas, cargos o facturas que se hayan generado.

- - - En todo momento una vez teniendo miembros de la mesa directiva, estos firmaran cada reporte como testigos fieles de cumplimiento en el proceso y lograr una trasparencia para las acciones tomadas.

#### **- - - ARTÍCULO 93. USO Y CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA**

- - - El CONDOMINIO, se reserva para sí mismo y para quien lo sustituya, el derecho de alinear, modificar y suprimir la infraestructura, de uso común, sobre y debajo de la superficie de la tierra; así como levantar, mantener y usar postes, alambres, cables, conductos, alcantarillas, cañería principal y cualquier otra instalación necesaria para el uso de electricidad, cable para televisión, internet, cable para equipo de seguridad, sistema de telefonía, gas, alcantarillado, red de agua potable, u otros servicios públicos o privados necesarios, en la sección de la calle destinada para ello.

- - - Todas las veces que el Administrador considere necesario podrá suspender el servicio de abastecimiento de agua, drenaje, electricidad y cualquier otro con el objeto de dar servicio de mantenimiento a la infraestructura correspondiente. Estos servicios incluyen expresamente los derechos para cortar cualquier rama, árbol, arbusto o matorral, que obstruya el paso o soleamiento de un Predio, así como modificar el nivel de la tierra o cualquier otra acción necesaria para proporcionar seguridad y economía en el mantenimiento de las instalaciones y su conservación y apariencia o tomar decisiones que brinden estándares razonables de salud, seguridad y apariencia.

- - - El Administrador del CONDOMINIO, se reserva el derecho a situar pozos, estaciones de extracción y tanques dentro de los bienes de uso común.

#### **- - - ARTICULO 94. REPOSICIÓN POR DETERIORO O DESTRUCCIÓN**

- - - En el caso de daño, destrucción por fuego u otras perdidas en cualquier vivienda o construcción, el Condómino del predio afectado deberá retirar los escombros o los desperfectos sobre el predio y dejar en su caso el predio limpio y ordenado en un máximo de 30 (treinta) días naturales después del daño o destrucción.



• - - El Condómino afectado deberá reparar o reedificar en tal predio la vivienda, en las mismas condiciones como existía antes del daño o destrucción, a menos que le sea permitido reponerlo de otra manera por el Administrador, tales trabajos deberán estar acordes con todas las indicaciones establecidas en el presente Reglamento, los lineamientos del Administrador y todos los lineamientos referidos anteriormente, así como todas las regulaciones gubernamentales. -----

• - - Todos los trabajos de reparación o construcción deberán ser comenzados como máximo en 60 (sesenta) días naturales después del daño o la destrucción, y deben concluirse de acuerdo a las indicaciones del Comité Técnico. -----

• - - **TÍTULO DÉCIMO. PATRIMONIO.** -----

• - - **CAPÍTULO ÚNICO.** -----

• - - **ARTICULO 95. PATRIMONIO** -----

• - - El patrimonio del CONDOMINIO está constituido por los bienes muebles e inmuebles que se han adquirido a través de la Reserva Patrimonial, las cuotas extraordinarias que aportan los Condóminos, los remanentes de ejercicios anteriores no aplicados, así como las donaciones que se reciban en el futuro. -----

• - - **ARTICULO 96. RESERVA PATRIMONIAL** -----

• - - El CONDOMINIO, deberá constituir y mantener siempre, una Reserva Patrimonial que servirá para que cuente provisionalmente con los recursos necesarios para la operación de los servicios que presta, aun cuando no haya colectado oportunamente cuotas suficientes de los Condóminos. Esta reserva patrimonial se integrará con el 5% (cinco por ciento) de las cuotas extraordinarias y demás ingresos que se obtuvieren derivados de multas, sanciones e ingresos de cualquier tipo por parte de los Condóminos. -----

• - - El CONDOMINIO, podrá utilizar el 50% (cincuenta por ciento) de la reserva previa autorización de la Asamblea para solventar gastos de operación. -----

• - - **TÍTULO DÉCIMO PRIMERO. DE LAS CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS Y EXENCIIONES.** -----

• - - **CAPÍTULO ÚNICO.** -----

• - - **ARTÍCULO 97. CUOTAS ORDINARIAS** -----

• - - Los propietarios de los predios cubrirán los gastos de mantenimiento y operación del CONDOMINIO, en la misma proporción a los lotes de propiedad exclusiva que tenga el condómino; para tal efecto se dividirán los gastos de mantenimiento y operación de acuerdo al presupuesto de egresos que en primera instancia presente el Administrador, en tanto se aproxime un cierre de año, tendrá que ser analizado el presupuesto de ingresos, egresos y cuentas por pagar para presentar el nuevo plan de cuotas de mantenimiento, en donde se

determinara cada año la cuota del condominio. Según las necesidades, la cual será aprobada en la Asamblea General de Condóminos, con las consecuencias que esto representa, ya que de no autorizarse la cuota que cubra mínimo los servicios básicos, se buscara la optimización de los mismos y reducirá la plusvalía del entorno. Una vez acordado y autorizado en la última Asamblea Ordinaria se procederá a aplicar las cuotas a partir de enero de cada año. En caso que la Asamblea Ordinaria se celebre posterior a primer mes del año. Y se acuerde una cuota que supere la cuota que se tiene. La Asamblea General realizará el pago de ajuste en el siguiente mes. Para considerar la nueva cuota en 12 meses.

--- Las cuotas ordinarias deberán ser cubiertas por los Condóminos cada mes en la cuantía aprobada por la Asamblea General de Condóminos aplicando el procedimiento descrito en el párrafo anterior, en el caso de se consideran los primeros 16 días del mes para pago de lo contrario causara un interés del 3.8% (tres punto ocho por ciento) que se ira al fondo patrimonial, dichas cuotas serán pagadas en los distintos formatos y lugares de pago o en las oficinas de la administración del CONDOMINIO, sin necesidad. Para tal efecto el Administrador será el encargado de cobrar y recaudar de los Condóminos, las cuotas ordinarias, intereses, penalizaciones y demás anexidades legales. No es factible que la recaudación la realice la Asamblea General, por ningún motivo. A menos que se trate de eventos internos en donde será voluntario algún tipo de cuota para celebraciones del condominio.

--- En caso de que efectuados los gastos totales anuales del ejercicio completo anterior quede un remanente, éste se aplicará a la Reserva Patrimonial. En el supuesto de que la cantidad recaudada no alcance para cubrir los gastos, debido a un incremento imprevisto, el Administrador citará a una Asamblea Extraordinaria de Condóminos para que acuerde una cuota extraordinaria adicional o aumente la cuota ordinaria.

#### **--- ARTÍCULO 98. CUOTAS EXTRAORDINARIAS**

Por lo que se refiere a cuotas extraordinarias, éstas serán consideradas como tales cuando su objetivo sea uno de los siguientes:

- a) Afrontar una situación de emergencia que ponga en peligro la prestación de servicios por parte del CONDOMINIO.
- b) Mejorar sustancialmente un servicio ya existente.
- c) Añadir un nuevo servicio a los que ya presta el CONDOMINIO.
- d) Adquisición o reposición de bienes de activo fijo.
- e) Construcción, remodelación de bienes de uso común.
- f) Los demás que determine la Asamblea.



- - - Todas las cuotas extraordinarias, sin excepción, deberán pasar por la aprobación de la Asamblea General de Condóminos. Y comenzaran a partir de la primera cuota que el Administrador asignado por el promotor presente. Las cuotas extraordinarias se calcularán en la misma proporción al número de lotes que tenga el Condominio.-----

- - - El Condómino deberá pagar a la Administración del CONDOMINIO, la cuota extraordinaria en la fecha indicada en presupuesto, para el inicio de la Administración la cuota extraordinaria estará marcada en el presupuesto.-----

- - - Para tal efecto el Administrador será el encargado de cobrar y recaudar de los Condóminos, las cuotas extraordinarias, intereses, penalizaciones y demás anexidades legales.-----

- - - **ARTÍCULO 99. COBRO DE CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS** -----

Toda aquella persona que adquiera un Predio, local comercial o inmueble dentro del CONDOMINIO, tendrá la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento y cuotas extraordinarias, especiales y cualquier otra en los términos que acuerde la asamblea. La falta de pago oportuno de dichas cuotas generará un interés moratorio del 3.8% (tres punto ocho por ciento) mensual.-----

- - - La Administración cuenta con la facultad para el cobro de las cuotas de mantenimiento, así como el cobro de cuotas extraordinarias, especiales y de cualquier clase que se lleguen a aprobar y además para la aplicación de las sanciones a que se hagan acreedores los Condóminos.-----

- - - La Administración, recaudará las cuotas que deban pagar los Condóminos propietarios para los gastos del CONDOMINIO, de conformidad con los metros cuadrados del predio multiplicados por el costo por metro cuadrado aprobado en Asamblea.-----

- - - Los gastos de administración y los de mantenimiento y conservación de las partes de uso común serán cubiertos precisamente con las cuotas que paguen los Condóminos y formulará un estado de cuenta mensual del CONDOMINIO, dentro de los primeros 16 (dieciséis) días de cada mes.-----

- - - En caso de que efectuados los gastos totales anuales del ejercicio completo anterior quede un remanente, éste se aplicará a la Reserva Patrimonial. En el supuesto de que la cantidad recaudada no alcance para cubrir los gastos, debido a un incremento imprevisto, el Administrador citará a una asamblea extraordinaria de condóminos para que acuerde una cuota extraordinaria o aumente la cuota ordinaria.-----

- - - **TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO. DE LAS OBLIGACIONES**.-----

- - - **CAPÍTULO ÚNICO**.-----

- - - **ARTÍCULO 100. OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS** -----

- a) Todas las disposiciones del presente Reglamento de Administración, leyes, normas, avisos y disposiciones legales, tanto internas como externas sobre la conducta, ostentación de la propiedad, construcción, modificación, uso y destino de la propiedad, serán responsabilidad de los Condóminos y las sanciones correspondientes causadas por acciones de los Ocupantes y Visitantes también aplican al Condómino del predio.
- b) Los Condóminos podrán usar, gozar y disponer de sus bienes de propiedad exclusiva y aprovechar los bienes de uso común, con las limitaciones, derechos y obligaciones que establezcan:
- 1. EL CÓDIGO.
- 2. CÓDIGO MUNICIPAL DE AGUASCALIENTES Y REGLAMENTOS MUNICIPALES APLICABLES.
- 3. El Código Civil para el Estado de Aguascalientes.
- 4. La escritura constitutiva o de modificaciones del CONDOMINIO.
- 5. EL CONDOMINIO.
6. El contrato de compraventa con reserva de dominio o traslativo de dominio o promesa de venta respectivo, así como la escritura definitiva.
- 7. Las demás disposiciones jurídicas aplicables.
- c) Los Condóminos podrán enajenar, hipotecar o gravar, en cualquier otra forma su predio, sin necesidad de consentimiento de los demás Condóminos. En cualquiera de los actos traslativos de dominio, quedarán comprendidos los derechos sobre los bienes de uso común.
- Cuando exista un traslado de dominio del predio por parte de los Condóminos, las aportaciones denominadas fondo de reserva quedarán como parte del patrimonio del CONDOMINIO.
- d) Las cuotas que fueren acordadas para los gastos comunes a cargo de los Condóminos no cubiertas oportunamente, causarán intereses moratorios del 5% (cinco por ciento) mensual sobre la cuota. La Asamblea General de Condóminos podrá determinar otro porcentaje de intereses moratorios para tal efecto, traerán aparejada ejecución en la vía civil, la liquidación de adeudos de los Condóminos morosos, siempre y cuando dicho estado de liquidación sea suscrito tanto por la administración y por el Presidente del Comité de Administración y de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de la copia certificada por los integrantes de la administración antes mencionados, de la parte relativa del Acta de Asamblea General de Condóminos en que se haya determinado las cuotas a cargo de los Condóminos morosos. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan 3 (tres) o más recibos pendientes de pago.
- e) El Condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado por la administración del CONDOMINIO, previo acuerdo de la Asamblea General de Condóminos.



para que se le obligue a enajenar sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia al tanto a los demás Condóminos, en los términos del Reglamento de Administración o de la escritura pública constitutiva. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea General de Condóminos, por un mínimo del 75% (setenta y cinco por ciento) de los reunidos en la Asamblea.

- - - f) Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto al régimen de propiedad del CONDOMINIO, considerado este en su conjunto, serán a cargo de los Condóminos proporcionalmente y de acuerdo a su indiviso.
- - - Cada uno de los Condóminos responderá sólo del gravamen fiscal que corresponda a su propiedad exclusiva. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los Condóminos para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.
- - - g) Los Condóminos o en su caso los Ocupantes atenderán las siguientes prohibiciones:
  - - - I. Efectuar actos, en el exterior o en el interior de su predio, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, obstruya o dificulte el uso de los bienes de uso común, o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los Condóminos u Ocupantes.
  - - - II. Realizar obras, remodelaciones o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor solo por autorización de la Administración.
  - - - III. Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o la naturaleza de las áreas verdes determinadas como áreas comunes o de donación, en contravención a lo estipulado al CÓDIGO, el Código Municipal respectivo, la legislación ambiental y forestal, el Reglamento de Administración del CONDOMINIO, y demás legislación aplicable.
  - - - IV. Circular los vehículos en sentido contrario en las vialidades interiores del condominio u obstruir los accesos o paramentos que impidan la adecuada circulación de vehículos y peatones u ocupar los cajones de estacionamiento que correspondan a los Visitantes.
  - - - V. Los estacionamientos de área común, no podrán ser delimitados o techados con ningún tipo de material, a menos que se tome el acuerdo en Asamblea General de Condóminos o se establezca en el Reglamento de Administración del CONDOMINIO.
  - - - VI. Está prohibido poseer animales no domésticos, salvajes o peligrosos en sus predios y no podrán tener animales domésticos de mascota y compañía que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del CONDOMINIO o de los Condóminos o en su caso Ocupantes, de acuerdo a lo que establezca el Reglamento de Administración o determine o restrinja la asamblea general de condóminos.

- - - VII. Portar o usar armas de fuego o de impulso por aire en los bienes de uso común, con excepción de las personas que presten los servicios de seguridad y que hayan sido contratadas por la administración del CONDOMINIO y que cuenten con la autorización de la autoridad competente.
  - - - VIII. No podrán instalar o almacenar en sus predios, equipos, maquinarias, materiales o sustancias que causen o puedan causar peligro, insalubridad o molestia a los demás Condóminos o en su caso Ocupantes.
  - - - IX. No podrán colocar o permitir la instalación exterior de anuncios o publicidad en los predios o en los bienes de uso común, salvo que por su tipo lo prevea el Reglamento de Administración del CONDOMINIO, o lo permita la Asamblea General de Condóminos.
  - - - X. Las demás que establezcan, el reglamento de administración del CONDOMINIO, el Código, la escritura pública constitutiva y otros ordenamientos jurídicos aplicables.
- - - El infractor de estas disposiciones, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar, será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como los daños y perjuicios que resultaren.
- - - Si quien no cumpla con sus obligaciones o realice o pretenda realizar acciones prohibidas es un Ocupante no propietario, el administrador le demandará, con previo al propietario, e incluso aplicara la desocupación de su predio. Si el propietario se opusiere, se procederá contra este, en los términos del artículo 500 del Código Urbano.

**- - - TÍTULO DÉCIMO TERCERO. INTERESES MORATORIOS, RESTRICCIÓN DE SERVICIOS COMUNES, SANCIONES.**

**- - - CAPÍTULO I. INTERESES MORATORIOS.**

**- - - ARTÍCULO 101. INTERESES MORATORIOS**

- - - El importe de cuotas condominales ya sean ordinarias o extraordinarias, así como aportaciones al fondo de reserva, que no sean pagadas por los Condóminos dentro del plazo establecido por la Asamblea, causará un interés moratorio a la tasa del 5% (cinco por ciento) o el que la Administración tenga en ese momento mensual, intereses que se generarán durante todo el tiempo en que dure la mora.

- - - Para tal efecto, traerán aparejada ejecución en la vía civil, la liquidación de adeudos de los Condóminos morosos, siempre y cuando dicho estado de liquidación sea suscrito tanto por la administración y por el Presidente del Comité de Administración y de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago. El cobro será realizado 30 días después de la fecha límite de pago.

**- - - CAPÍTULO II. RESTRICCIÓN DE SERVICIOS COMUNES.**

**- - - ARTÍCULO 102. RESTRICCIÓN DE SERVICIOS COMUNES**

- - - El Administrador tendrá la facultad de restringir a los Condóminos o en su caso Ocupantes, los siguientes servicios que a continuación se enumeran:



- - - a) Sistema electrónico de acceso el cual abre los portones o plumas (según aplique) de entrada al CONDOMINIO, por lo tanto las personas con adeudo de 1 mes. -----

- - - b) El Condómino no podrá iniciar la construcción en el predio ni podrá obtener constancia de habitabilidad. -----

- - - c) Del uso de las edificaciones de área común, palapas, alberca, baños, trota pista y demás bienes de uso común destinados al esparcimiento y recreación que se encuentran dentro del CONDOMINIO. -----

- - - d) Estacionamientos que están destinados a los Visitantes. -----

- - - e) No se permitirá el acceso o salidas de mudanza. -----

- - - f) No podrá realizar apartados de áreas comunes. -----

- - - **ARTÍCULO 103. PROCEDIMIENTO PARA RESTRINGIR LOS SERVICIOS** -----

- - - Será responsabilidad del Administrador realizar las gestiones necesarias para restringir a los Condóminos o en su caso Ocupantes del CONDOMINIO, que no estén al corriente del pago sus cuotas ordinarias, la cuota extraordinaria, fondo de reserva así como de intereses moratorios, el uso de los servicios que recaen sobre los bienes de uso común. -----

- - - Para tal efecto el Administrador del CONDOMINIO, una vez que se actualice el supuesto establecido en el artículo 99 del presente Reglamento de Administración, de no cumplir con el pago de las cuotas ordinarias, la cuota extraordinaria, la aportación al fondo de reserva, o intereses moratorios, por lo que se procederá a notificar al Condómino, las razones por las cuales se le va a restringir a éste y sus familiares, o en su caso al Ocupante, el servicio sobre el uso de los bienes de uso común, hasta en tanto no se ponga al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, por lo que una vez el Condómino se ponga al corriente de sus obligaciones, se le permitirá a éste y sus familiares, o en su caso al Ocupante, hacer uso sobre el servicio sobre los bienes de uso común. -----

- - - **ARTÍCULO 104. COBRO LEGAL DE CUOTAS DE ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS VENCIDAS** -----

- - - El cobro de las cuotas de mantenimiento atrasadas de más de 90 (noventa) días naturales podrá ser encomendado a la Oficina Legal que designe el Administrador, siendo por cuenta del Condómino todos los gastos, costos y honorarios que llegaren a causarse, siendo éstos equivalentes al menos a un 20% (veinte por ciento) del adeudo resultante de sumar la suerte principal más los intereses moratorios. -----

- - - El Administrador podrá negociar convenios Judiciales o extrajudiciales con los Condóminos morosos, que permitan a éstos el pago de sus cuotas vencidas. -----

- - - Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 500 (quinientos) del CÓDIGO, el Condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable

frente a los demás condóminos de los daños y perjuicios que les cause, podrá ser demandado ante la autoridad competente para que se obligue a enajenar el 100% (cien por ciento) de sus derechos condominales hasta en subasta pública, respetándose en favor de los Condóminos el derecho de preferencia al tanto en términos del presente Reglamento de Administración.

--- La determinación de la aplicación de la sanción a que se refiere el presente artículo, será acordada en Asamblea Extraordinaria por el voto favorable de los Condóminos que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del total del proindiviso.

### **--- CAPÍTULO III. SANCIONES.**

#### **--- ARTICULO 105. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTOS**

--- Cualquier Condómino o en su caso Ocupante de un predio que incumpla, infrinja, viole, desobedezca, pase por alto, contravenga y/o desatienda cualquier artículo del presente Reglamento de Administración, así como cualquier regla, aviso, circular, notificación y/o instrucción emitida por el Administrador, será apercibido mediante notificación para que se abstenga de realizar cierta conducta, o bien para que lleve a cabo las acciones que le son obligatorias, en términos del presente Reglamento de Administración y será sancionado por el Administrador, de acuerdo a lo siguiente:

##### **--- I. Por violaciones que afecten la estética urbana del CONDOMINIO:**

--- a) Por pintar cualquier superficie exterior de la construcción del predio, en color distinto al pantone de colores autorizados por el Comité Técnico, así como por el uso de colores chillantes, reflejantes, fosforecentes o brillantes al pintar las fachadas y muros exteriores de las casas. **Se multara con 6 veces la cuota de mantenimiento ordinaria.**

--- b) Si no se mantienen en excelentes condiciones las fachadas y jardines en los predios y sus edificaciones. **Aplicara multa por 2 veces la cuota ordinaria vigente.**

--- c) Por colgar en las paredes o barandales de los balcones y terrazas jaulas con animales, adornos en forma de animales o de cualquier otra forma, plantas, flores, banderas, lonas, cuadros, posters, bocinas, repisas, calcomanías, estatuas, ropa, tapetes, imágenes religiosas, estructuras, macetas, jardineras, papel tapiz auto adherible con logos o imágenes o cualquier otro objeto no permitido. **Causara sanción por 2 veces la cuota vigente.**

--- d) Realizar construcciones, ampliaciones y/o modificaciones estructurales sin la autorización correspondiente por parte del Comité Técnico. **Indicado en sección de Comité Técnico.**

--- e) Por colocar tendederos en los balcones y terrazas, así como por colgar ropa al aire libre, ya sea en la azotea o en los jardines posteriores, excepto aquellos patios de servicio



que contengan mamparas o biombos que no permitan la vista al exterior del mismo. **Aplica multa por 2 veces la cuota ordinaria vigente.**

- - - f) Por colocar antenas de satélite de televisión, internet, radio difusión o de cualquier otro sistema de recepción de transmisión en lugares visibles, es decir que no estén ocultos con biombos o mamparas que no permitan la vista al exterior de los mismos. **Tendrá sanción por 2 veces la cuota ordinaria vigente.**

- - - g) Por colocar anuncios, símbolos o logotipos que identifiquen algún tipo de servicio o negocio, así como colocar elementos visuales o auditivos que denoten alguna actividad mercantil o de servicios en las construcciones de los predios. **Tendrá multa con 2 veces la cuota ordinaria vigente.**

- - - h) Cualquier otra instalación especial que no esté oculta a través de pretils o elementos arquitectónicos de la edificación. **Aplicara multa de 2 veces la cuota ordinaria vigente.**

- - - i) Por instalar aljibes o tinacos en el techo. Sin previa opinión y validación de Comité Técnico. **Tendrá sanción de 2 veces la cuota ordinaria vigente.**

- - - j) Por la construcción de cualquier estructura temporal o permanente, así como la colocación de tiendas de campaña, de tiraderos o basureros o de cualquier vehículo o artefacto de cualquier índole que pueda ser colocada en el predio o en los bienes de uso común, así como tirar aguas sucias o cualquier material que contamine el suelo o el ambiente o vaya en contra de la estética del paisaje del CONDOMINIO. **Aplicara una sanción por 4 veces la cuota ordinaria vigente.**

- - - k) Por utilizar el predio todo o en parte para el almacenamiento y cualquier cosa que cause que la apariencia o la limpieza del CONDOMINIO, se vean afectadas o condicionadas para que sea desgradable a la vista. **Dara como consecuencia sanción de 4 veces la cuota vigente ordinaria vigente por cada mes que sea reportado.**

- - - l) Por descargar en los predios sustancias o cualquier material que produzca olores y causen molestias o algún trastorno fuerte a los vecinos. **Causara sanción de 4 veces la cuota ordinaria vigente.**

- - - m) Por ocasionar daños y perjuicios a predios de terceros o a bienes de uso común, durante el desarrollo de una obra. **Sera acreedor a multa de 6 veces la cuota ordinaria vigente.**

- - - n) Si el Condómino inicia la construcción sin tener la autorización para el inicio de construcción o no cumpliera con el Proyecto Autorizado para la construcción y dicha obra representara un daño a la vista o limpieza del CONDOMINIO. **Causara multa indicada en el apartado de Comité Técnico.**

- - - o) Utilizar su predio para un uso de suelo diferente al autorizado. **Causara sanción de 4 veces la cuota vigente por cada mes de reporte.**
- - - p) Por extraer o alterar la jardinería de los bienes de uso común. **Aplicara multa de 4 veces la cuota vigente.**
- - - q) Por verter o depositar cualquier sustancia incluyendo agua, en las áreas verdes de los bienes de uso común. **Tendrá multa de 2 veces la cuota ordinaria vigente.**
- - - r) Por mantener sus áreas ajardinadas en mal estado de manera que dañen la buena imagen del CONDOMINIO. **Causara sanción de 2 veces la cuota vigente por cada mes de reporte.**
- - - s) Por modificar la topografía o las características de la vegetación de cualquier predio sin la autorización del Comité Técnico. Así como por transformar la topografía del predio, si ésta modifica las pendientes del drenaje y los escurrimientos naturales en perjuicio de los vecinos. **Causara multa de 4 veces la cuota ordinaria vigente.**
- - - t) Por instalar volados, terrazas, jardineras, balcones que invadan los bienes de uso común o predios de terceros. **Aplicara 6 veces la cuota ordinaria vigente por cada mes que transcurra a partir del reporte.**
- - - u) Por construir bardas laterales sin fachada, en los predios que sean esquina o que el diseño de fachada no sea acorde al entorno arquitectónico. Amenos que sean fachadas originales o realizadas por el promotor. **Afectará al propietario con 6 veces la cuota vigente ordinaria por cada mes de transcurso después de reporte.**
- - - v) Por dejar muros sin enjarrar y sin pintar por ambos lados, así como por dejar huellas, banquetas o caminos sin terminar. **La sanción será de 6 veces la cuota ordinaria vigente por cada mes que pase a partir del reporte.**
- - - w) Por construir en los bienes de uso común accesos vehiculares o peatonales. **De primera instancia se tendrá sanción por 6 veces la cuota ordinaria vigente.**
- - - x) Por no conservar las arboledas como estructuras visuales particularmente características del lugar y de la región misma y que han sido preservadas en el proyecto como elementos esenciales de su imagen. **Aplica multa de 2 veces la cuota vigente.**
- - - y) Por construir en el área dentro de los predios en donde no se permite construir que se denomina restricción. **Indicara multa de 6 veces la cuota vigente, por cada mes que genere a partir del reporte.**
- - - z) Porque la ubicación definitiva de la construcción no esté en el lugar autorizado por el Comité Técnico.
- - - **Causara una multa de 10 veces la cuota vigente ordinaria.**



- - - aa) Porque los proyectos arquitectónicos se asemejen a Castillos, Palacetes, Partenón o cualquier otro estilo que dañe la imagen y el buen gusto del CONDOMINIO. **Causara sanción de 10 veces la cuota ordinaria vigente.**
- - - ab) Si se construyeran en fachadas frontales, laterales o trasera a la vista de la calle, las cubiertas inclinadas y aleros que se puedan apreciar desde el nivel del piso del terreno natural y/o de la calle, asimismo por dejarlos sin acabado final. **Aplicara sanción de 10 veces la cuota vigente ordinaria y cada mes que no sea corregido causara multa de 4 veces la cuota vigente ordinaria.**
- - - ac) Por dejar la cuña de azotea con lacheado, impermeabilizantes asfálticos o metálicos, gravilla y cualquier otro recubrimiento de vista desagradable. **Tendrá 4 veces de multa la cuota ordinaria.**
- - - ad) Por construir techos inclinados que den a fachadas. **Asignara multa al propietario de 4 veces la cuota vigente ordinaria.**
- - - ae) Por utilizar tejas de plástico o materiales similares. **Causara multa de 6 veces la cuota ordinaria vigente.**
- - - af) Por el uso de cerámicas o terminados aparentes en las fachadas que no sea la cantera cultivada o la indicada por Comité Técnico a menos de que este los autorice. **Causara multa de 10 veces la cuota ordinaria vigente.**
- - - ag) Por tener fachadas laterales, pasillos de servicio y fachadas traseras sin el acabado de aplanado en fina y pintura. **Aplicara sanción de 8 cuotas ordinarias vigentes y cada mes de atraso después del reporte que transcurra sin aplicar acabados correspondientes generara multa por 4 cuotas ordinarias vigentes.**
- - - ah) Por tener una barda trasera con una altura mayor a 3 (tres) metros a partir del nivel de la banqueta. A excepción de las bardas que como diseño original haya realizado el promotor. Y en caso de aplicar, será el Comité Técnico quien lo determinara. **Quien no se apegue a dicha revisión, será acreedor a multa por 10 cuotas ordinarias vigentes.**
- - - ai) Porque los predios construidos no tengan sus áreas ajardinadas totalmente terminadas, es decir si no se habilitan mediante la siembra de pastos perennes. **Causara sanción de 4 cuotas ordinarias vigentes a partir del reporte y posterior a reporte cada mes generara acumulación de multa por 2 cuotas ordinarias vigentes.**
- - - aj) Por tener una construcción en los predios superior a los 9 (nueve) metros o en más de dos niveles en la fachada principal y posterior, tomados a partir del nivel de la banqueta para la fachada principal y del terreno natural para las fachadas interiores y posteriores del terreno, incluyendo los pretilés. **Aplicara sanción de 5 cuotas ordinarias vigentes por cada mes transcurrido a partir del reporte.**

- **ak)** Por no contar con al menos dos cajones de estacionamiento que estén ubicados dentro del predio con al menos 5 (cinco) metros de profundidad. **Causara sanción de 6 cuotas ordinarias vigentes por cada mes que transcurra a partir del reporte.**
- **al)** Por mantener materiales y escombro en las vialidades y los predios de terceros, así como por guardar o almacenar material o escombro en los bienes de uso común y/o en los predios de terceros sin autorización. **Tendrá multa de 4 cuotas ordinarias vigentes por cada semana de reporte que transcurra y será acumulable semanalmente.**
- **am)** Por realizar los batidos o mezclas fuera del predio en construcción. **Aplicara 4 cuotas ordinarias vigentes por cada ocasión que se identifique y en caso de afectar la vialidad, se cambiara la zona afectada con cargo al propietario.**
- **an)** Por no instalar las banquetas o vialidades que se hayan deteriorado o destruido en el transcurso de la construcción. **Aplicara multa de 6 cuotas vigentes y el cambio de la pieza completa.**
- **ao)** Si los predios baldíos o construidos y calles no se mantienen aseados y ordenados, es decir, sino se realiza el cegado, desyerbado, podado y remoción de hojas, ramas rotas, basura, árboles secos y otros escombros. **Causara 2 cuotas ordinarias vigentes por cada evento reportado.**
- **ap)** Si el Condómino no concluye la construcción antes de 2 (dos) años y las ampliaciones al proyecto original no rebasarán noventa (90) días naturales adicionales. **Causara multa de 10 veces la cuota ordinaria por mes de atraso.**
- **aq)** Si el Condominio inicia la construcción de un proyecto anteriormente rechazado por el Comité Técnico **generará sanción de 10 veces la cuota ordinaria vigente por realizarla y adicionalmente por cada mes que transcurra y no se corrija conforme a proyecto.**
- **ax)** Cualquier otra conducta no enumerado con la cual se afecte la estética del Condominio, el Administrador tendrá la obligación de sancionar al Condómino con una multa de 10 veces la cuota ordinaria vigente al momento en que se percate de la violación y posteriormente le aplicará una sanción de 2 veces la cuota ordinaria vigente por cada día que la violación continúe y hasta en tanto no se corrija. Sin perjuicio de lo anterior el Administrador podrá reparar el daño causado de forma inmediata con cargo al Condómino.
- De igual forma, instruirá al personal a su cargo para que procedan a retirar los artículos mencionados en el numeral I incisos c), e), f), g), h), i), j) del presente artículo, sin perjuicio de que se le aplique al Condómino la sanción respectiva.
- En todos los casos se aplicara la multa con el simple hecho de haber omitido las buenas prácticas y el haber incurrido en violación al presente reglamento. Y en caso de hacer caso



omiso, reiteradamente continuará acumulándose mensualmente la sanción a menos que se acuerde con la Administración un plan de acción que realmente sea aplicable, sobre todo para temas técnicos. -----

- - - II. Por violaciones que atenten contra los bienes de uso común y demás disposiciones del Reglamento de Administración del CONDOMINIO, tales como: -----

- - - a) Causar daños a las luminarias, faroles, reflectores y todo tipo de elemento de alumbrado, así como de sus partes ya sean integrales, de alimentación o fijación. **Se cobrara el arreglo correspondiente así como una sanción de 8 veces la cuota ordinaria vigente, así como la denuncia correspondiente con la autoridad.** -----

- - - b) Causar daños, desperfectos, modificar o desaparecer ductos, subestaciones, registros, tableros para el suministro de energía eléctrica y alumbrado, así como de sus partes ya sean integrales, de alimentación o fijación. **Aplicara el costo para el propietario que lo haya causado, incluye invitados de propietarios de 4 cuotas ordinaria vigente más el costo de arreglo.** -----

- - - c) Por no depositar los desechos sólidos domésticos que generen en los contenedores establecidos para tal efecto, así como depositarlos fuera de los horarios establecidos y por tirar muebles, ropa, árboles de navidad, tapetes, colchones y cualquier otro tipo de desecho distinto al doméstico. **Causara multa de 4 cuotas vigentes cada ocasión que falte a este concepto.** -----

- - - d) Por la emisión de cualquier tipo de sonido, sean ruidos, ladridos, aullidos, maullidos, gritos o música, que perturben a los vecinos, superiores en zona Habitacional Unifamiliar a 55 decibeles (db) y en los bienes de uso común más de 100 decibeles. **Este causara multa de 4 veces la cuota ordinaria vigente.** -----

- - - e) Por arrojar o tirar basura en predios sin construir, en vialidades, andadores, retornos, áreas verdes, bienes de uso común que promuevan la recreación y esparcimiento tales como las salón, albercas, baños, trotapista y demás bienes de uso común del CONDOMINIO. **Tendrá multa de 6 veces la cuota ordinaria vigente.** -----

- - - f) Por limpiar, lavar, reparar y fabricar toda clase de vehículos, herramientas, animales y objetos, en vialidades, plazas, andadores, retornos y demás bienes de uso común del CONDOMINIO. **Causara multa de 4 veces la cuota vigente ordinaria.** -----

- - - g) Por depositar en los contenedores o áreas de recolección desechos de jardines, como pasto, ramas, macetas, plantas, troncos y todo lo que de ello se derive. Ya que el servicio de jardinería debe incluir el retiro de este tipo de desechos fuera del condominio, de lo contrario la Administración realizara multa de 4 veces la cuota ordinaria vigente. -----

- - - h) Por permitir que sus animales y mascotas se acerquen o ingresen a los botes de basura general o particulares. **Causara multa de 2 cuotas ordinarias vigentes.**
- - - i) Por tener animales que impliquen riesgo o peligro hacia terceros, así como los animales que por los sonidos que emitan perturben a los vecinos. Si es afectada alguna persona, el afectado podrá interponer denuncia ante la autoridad al propietario, **así como la Administración aplicara multa de 6 veces la cuota ordinaria vigente** y el propietario pagara los causantes negativos en reparación o cuestiones médicas.
- - - j) Por tener, mantener o criar animales con fines comerciales dentro del predio, **Causara sanción de 4 veces la cuota ordinaria cada mes de reporte.**
- - - k) Por alterar el orden en el CONDOMINIO. **Se sancionara con 4 veces la cuota vigente**
- - - l) Por utilizar los bienes de uso común del CONDOMINIO, para un fin diferente al que se encuentran afectos y por hacer mal uso de éstos. **Se multara 4 veces la cuota vigente cada mes identificado.**
- - - m) Por tener animales que habiten fuera de los predios, así como por permitir que ronden los bienes de uso común del CONDOMINIO de manera libre. **Tendrá el propietario responsabilidad de pagar 4 veces la cuota ordinaria por cada reporte seminal registrado en la Administración.**
- - - n) Por no recoger de manera inmediata los desechos de las mascotas que se encuentren en los bienes de uso común del CONDOMINIO. **Causara multa de 2 veces la cuota ordinaria vigente.**
- - - o) Por realizar dentro del CONDOMINIO, actividades ruidosas, actividades que vayan en contra de la moral, de las buenas costumbres, de las leyes de orden público y todas aquellas actividades de dudosa apariencia que puedan causar vergüenza, disturbios o molestias a los Condóminos o en su caso a los Ocupantes en el goce pacífico del CONDOMINIO. **Aplicara inmediatamente multa por 6 veces la cuota vigente ordinaria.**
- - - p) Por tener en el predio plantas, animales, aparatos o cosas cuya presencia o actividad ocasionen perjuicios o molestias al predio vecino y eviten la convivencia pacífica y el correcto disfrute de la propiedad. Una vez evidenciad, **aplicara multa de 2 veces la cuota ordinaria a partir del reporte y cada mes que transcurra.**
- - - q) Por celebrar eventos o reuniones fuera de los bienes de uso común destinados para tal efecto del CONDOMINIO, así como fuera de los horarios establecidos. **Aplicara sanción de 6 cuotas ordinarias vigentes.**
- - - r) Por transitar por las vialidades del CONDOMINIO, en automóviles que lleven el escape abierto o ruidos, por tocar el claxon si no es estrictamente necesario, así como



transitar con música a alto volumen y/o por ocasionar ruidos que puedan resultar molestos para los Condóminos o en su caso Ocupantes. **Indicara a la Administración pueda realizar multa por 2 cuotas ordinarias vigentes.**

- - - s) Por circular a una velocidad mayor a la permitida y por no dar preferencia de tránsito a los peatones y a los ciclistas. **Se afectara el propietario o usuario con sanción de 4 veces la cuota ordinaria vigente.**

- - - t) Por no mantener limpio el frente de sus predios. **Causara sanción de 2 veces la cuota ordinaria vigente y por cada mes que transcurra.**

- - - u) Por estacionarse en lugares prohibidos, así como en lugares destinados para uso exclusivo de personas con discapacidad. **Causara sanción de 4 cuotas ordinarias vigentes.**

- - - v) Por realizar actividades ilícitas, nocivas, ofensivas, aficiones o aquellas que tiendan a convertirse en una situación embarazosa dentro de las unidades de propiedad privativa, que ocasionen inconformidad, enojo o molestia a los vecinos a juicio discrecional del Administrador. **Causara sanción de 2 cuotas ordinarias vigentes.**

- - - w) Por exhibir armas, incluyendo rifles de gas, de aire comprimido o similar, dentro de los bienes de uso común del CONDOMINIO. **Causara sanción por 10 cuotas ordinarias vigentes.**

- - - x) Por guardar en los predios explosivos, sustancias inflamables, corrosivas, tóxicas o contaminantes que puedan ofrecer algún tipo de riesgo o molestia a los vecinos. **Aplicara multa por 3 cuotas ordinarias vigentes** y en caso de afectación será el propietario el responsable de arreglar o pagar lo generado.

- - - y) Por no dar aviso con 5 (cinco) días de anticipación sobre las mudanzas que recibirán, identificando el nombre de la empresa que despachará el servicio y la descripción de la maniobra a realizarse. **Causara multa por 2 cuota ordinaria vigente** a menos que se trate de entregas de muebles departamentales. En la que siempre deberá recibirlo el responsable del pedido y no en caseta de vigilancia.

- - - aa) Por no respetar los cajones de estacionamiento e invadir las líneas de separación de os mismos o de los bienes de uso común. **Causara multa de 4 cuotas ordinarias vigentes.**

- - - ab) Si los Visitantes, usuarios o propietarios estorban las cocheras de predios de terceros. Aplicara para el propietario que haya recibido a sus visitas, en primer lugar un aviso, y si hace caso omiso aplicara multa de 2 cuotas ordinarias vigentes.

- - - En relación a las sanciones establecidas en los numerales I y II del presente artículo el Administrador procederá a notificar al Condómino en términos del artículo 106 del presente Reglamento de Administración respecto de las sanciones impuestas, para lo cual el

Condómino tendrá un plazo 3 (tres) días hábiles contados a partir del día siguiente al que se le realice la notificación, para pagar la sanción respectiva.

- - - El Condómino del predio que se haga acreedor a una sanción deberá de atender de manera inmediata las disposiciones contenidas en el presente Reglamento de Administración, así como todas aquellas dictadas por el Administrador del CONDOMINIO. En caso de reincidencia, la multa impuesta se cobrará por el doble de la cantidad cobrada con anterioridad por la misma violación o incumplimiento.

- - - El Condómino es el obligado al pago de cualquier sanción independientemente de que el Ocupante del predio sea un tercero. El Condómino que se niegue a realizar el pago a que se refiere el presente artículo queda sujeto a lo dispuesto por el artículo 500 (Quinientos) del COTEDUVI.

#### **--- TÍTULO DÉCIMO CUARTO. NOTIFICACIONES**

##### **--- CAPÍTULO ÚNICO.**

##### **--- ARTÍCULO 106. NOTIFICACIONES A LOS CONDÓMINOS**

- - - Con el objeto de llevar a cabo las notificaciones, el Administrador del CONDOMINIO, será el único facultado para realizar las notificaciones a los Condóminos, por lo cual podrá realizarlas en forma personal o en forma electrónica, por lo que el Condómino deberá proporcionar al Administrador una cuenta de correo electrónico, número de Whatsapp, cuenta de Facebook o demás medios de comunicación vigentes y autorizar expresamente que se realicen notificaciones en estas modalidades.

- - - Incluso en alguna página oficial para comunicados y avisos del condominio. Las notificaciones se realizarán de conformidad a lo siguiente:

- - - I. El Presidente del Comité de Administración, firmará la notificación y la hará llegar al domicilio del Condómino, conservando en cada caso el correspondiente acuse de recibo para constancia.

- - - II. Si a la primera búsqueda no se encontrare al Condómino, pero se encuentre en el domicilio persona mayor de edad, se le dejará con esta citatorio para que espere, en la casa designada, a hora fija del día siguiente. Si no obstante el citatorio, no está presente el Condómino, la notificación se hará a cualquier persona mayor de edad que se encuentre en la casa designada, y si estuviere ésta cerrada, se fijará una copia del documento en la puerta de entrada previa constancia y certificación que se levante suscrita por dos testigos, debidamente identificados, quienes deberán ser vecinos del lugar. Se deberá cerciorar el notificador, por los medios idóneos, legalmente reconocidos, de que la persona que debe ser notificada vive en la casa designada y después de ello, practicará la diligencia todo lo anterior se asentará en una cédula de notificación.



- - - **III.** Para el caso de que el Condómino, así como sus familiares y empleados domésticos, se nieguen a recibir o firmar, se dejará en el domicilio la notificación por medio de instructivo que se fijará en la puerta del mismo, y asentará la razón de tal circunstancia, levantando constancia de ello certificada por dos testigos vecinos del lugar, claramente identificados. -----
- - - **IV.** Cuando, hubiere sospecha fundada de que se niegue que el Condómino por notificar viva en la casa designada, se le hará la notificación en el lugar que habitualmente trabaje, si lo encuentra, según los datos proporcionados por el propio Condómino. -----
- - - **V.** Puede igualmente hacerse la notificación al Condómino, en cualquier lugar en que se encuentre; pero se deberá certificar, apoyado por el dicho de dos testigos debidamente identificados, que es el Condómino a notificar por conocimiento personal, o haber sido identificado. -----
- - - **VI.** Si el predio se encuentra ocupado por un tercero distinto al Condómino, será por su conducto que se realicen toda clase de notificaciones al dueño del predio. El Condómino no podrá manifestar desconocimiento y se le tendrá por notificado al día hábil siguiente en que dicho tercero sea notificado. -----
- - - **VII.** Para el caso de predios baldíos, el Condómino autoriza que las notificaciones se le hagan llegar a la cuenta de correo electrónico o número de whatsapp que proporcione para tal efecto o al domicilio que designe de acuerdo al párrafo primero de este artículo, según decida el Presidente del Consejo de Administración. -----
- - - **TÍTULO DÉCIMO QUINTO. ÁREA COMERCIAL.** -----
- - - **CAPÍTULO ÚNICO.** -----
- - - **ARTÍCULO 107. ÁREAS COMERCIALES** -----
- - - Las áreas comerciales están determinadas en el plano autorizado del CODOMINIO. Los Condóminos o en su caso tercero ajenos al CONDOMINIO, que tengan el carácter de propietarios de locales comerciales cubrirán las cuotas de mantenimiento con respecto a los servicios recibidos. -----
- - - Los propietarios o condóminos de los locales comerciales no tendrán acceso a los bienes de uso común, excepto las que colindan en las partes laterales a dichos locales y que sean necesarias para el buen funcionamiento de éstos como áreas de estacionamiento y pasillos frontales a los locales, etc., por lo que no se podrá abrir acceso o acceder al interior del Condominio. -----
- - - La construcción de los locales comerciales no se realizará de conformidad a los requisitos de construcción de Lotes, y se guiará de conformidad a lo establecido en el Anexo referente a construcción de Locales Comerciales. -----

- - - El Comité Técnico aprobará el proyecto de construcción de locales comerciales, lo anterior a efecto de conservar la plusvalía y la buena imagen del entorno Condominal, el Promotor podrá hacer cualquier modificación al Proyecto de Construcción, respetando para tal efecto la restricción de 9 (nueve) metros de altura contados a partir del suelo. -----
- - - La cancelería de la fachada será autorizada por el Promotor, no se permitirá la modificación de la cancelería de fachada bajo ninguna circunstancia, quedan estrictamente prohibidas las cortinas de acero que se ubiquen por enfrente de los canceles de fachada, de igual forma, se establece que toda cortina deberá ser aprobada previo a su instalación por el Comité Técnico.-----
- - - Queda prohibida la inclusión de elementos publicitarios adhesivos sobre los cristales de la fachada, se podrán incluir logotipos en mica tipo "froster" (tipo esmerilado), de igual forma, los logotipos deberán ser aprobados previos a su instalación por el Comité Técnico.-
- - - Respecto a los logotipos, éstos serán colocados única y exclusivamente entre el cancel de fachada y la ventanera superior, las áreas serán de 5.00 X 0.90 m para fachada oriente, los materiales permitidos serán de acero inoxidable y aluminio anodizado natural. Se permitirán logotipos y letras retro-iluminados con LED, siempre y cuando no se rebasen los límites del área de logotipos. Quedan estrictamente prohibidas las cajas de luz. -----
- - - El interesado en arrendar o en su caso adquirir un local comercial, al momento de presentar su solicitud para revisión del Comité Técnico, deberá presentar adjunto a la solicitud del logotipo, para lo cual el Comité Técnico evaluará la solicitud y realizará las adecuaciones al Logotipo presentado por el interesado y una vez que éste liquide los honorarios por revisión de proyecto y deposite el importe de la fianza de conformidad con el presente Reglamento de Administración, el Logotipo será pagado por el Promotor y el Condómino liquidará al Promotor dicho adeudo. -----
- - - El mobiliario exterior será especificado por el Promotor, no se permitirá modificar ni alterar el mobiliario, así como retirarlos de su área específica. La inclusión de mobiliario adicional que sea igual al provisto, quedará sujeto a propuesta que deberá ser aprobada por el Promotor y por el Comité Técnico. A menos que se realice un acuerdo previo con el promotor antes de la firma de escrituras. -----
- - - Los letreros de los locales únicamente podrán ser colocados en el espacio que se ubica arriba de los cristales de cada local comercial. -----
- - - Las letras serán fabricadas y colocadas por separado, indicando solo el nombre del negocio. Se prohíbe el uso de slogans, así como enunciados de cualquier tipo, precios, o letras que no sean parte del nombre. Se prohíben cajas de luz, lonas, letras de colores, calcomanías de cualquier tipo. Que estrictamente prohibido colocar letreros, calcomanías,

# Lic. I. Alondra Ramírez López

Notaría Pública No. 43

Aguascalientes, Ags.



- posters o rótulos de cualquier tipo sobre la fachada y en los vidrios de cada lugar. -----
- - La altura máxima permitida de cada letrero es de 1 (un) metro de altura. -----
  - - Se prohíbe colocar en cualquier parte del letrero en el primer metro de cada colindancia, es decir a ambos lados de cada local. -----
  - - Asimismo, para el caso de que en un local comercial se establezca una negociación de una franquicia con imagen definida, éstas tendrán que adaptarse al presente reglamento de administración, prohibiéndose por consiguiente colocar letreros de colores. -----
  - - Para el caso de que en los locales comerciales se requiera instalar antenas, boilers, tinacos, subestaciones, tanques de gas, celdas solares y cualquier otro tipo de equipamiento y/o instalación, éstos deberán encontrarse ocultos, previa revisión y autorización del Comité Técnico, lo anterior a efecto de que no se afecte la estética urbana del Condominio, de igual forma, solo se autoriza colocar transformadores eléctricos, si son del tipo de pedestal en piso. -----
  - - Todo proyecto de modificación y/o remodelación de locales comerciales tendrá que ser presentado a la administración del Condominio, para posteriormente se proceda a la revisión por parte del Comité Técnico, cubriendo el propietario la cuota vigente para casa habitación y/o local comercial. -----
  - - En caso de que se requiera adquirir mobiliario para colocar en los bienes de uso común como banquetas, terrazas, jardines, tendrán que ser autorizados por el Promotor, Comité Técnico y Administración, queda prohibido colocar letreros, anuncios o cualquier elemento que contamine la imagen visual, pudiendo retirar en cualquier momento dicho equipamiento que no se encuentre autorizado expresamente por el Promotor, Administrador y Comité Técnico. -----
  - - Los empleados de los locales comerciales o en su caso los propietarios, no podrán utilizar los cajones de estacionamiento fijo o permanente de los locales comerciales, deberán aparcar sus vehículos y no dejar como estacionamiento de vehículos abandonados para evitar que afecte la estética del Condominio. -----
  - - Queda terminantemente prohibido modificar, destruir, pintar de otro color o poner elementos nuevos en las fachadas del área comercial. Sin previo aviso en primer lugar del promotor, posteriormente del Comité Técnico y Administración. -----
  - - Las áreas ajardinadas no podrán ser utilizadas por ningún motivo, solamente que el Administrador; el Comité de Propietarios y de Vigilancia; el Comité Técnico lo autorizaran y se llevara a cabo la modificación al presente Reglamento de Administración, en los términos legales conducentes. -----

COTEJADO

--- Se prohíbe el uso de banderas, tótems, pendones, lonas y cualquier otra estructura, mobiliario, que no sea autorizada por el Comité Técnico.

--- **TÍTULO DÉCIMO SEXTO. SERVIDUMBRES**

--- **CAPÍTULO ÚNICO.**

--- **ARTICULO 108. SERVIDUMBRES**

--- Se tramitará con la Administración cualquier servidumbre requerida. El registro en Casetas será obligatorio.

--- **TÍTULO DÉCIMO SÉPTIMO. SUBCONDOMINIO**

--- **CAPÍTULO ÚNICO.**

--- **ARTÍCULO 109. SUBCONDOMINIO**

En el condominio se encuentra un subcondominio que es destinado al uso habitacional multifamiliar, sin embargo, dicho subcondominio tendrá acceso exclusivo e independiente a las viviendas unifamiliares del desarrollo Reserva Bosque Sereno; así mismo éste subcondominio es el único punto donde se permite dicho uso de suelo.

--- **TÍTULO DÉCIMO OCTAVO. ENTREGA DE BIENES DE USO COMÚN Y CONSTITUCIÓN DEL CONDOMINIO.**

--- **CAPÍTULO ÚNICO.**

--- **ARTÍCULO 110. CONSTITUCIÓN DEL CONDOMINIO**

--- Será obligación del Promotor constituir el CONDOMINIO, de acuerdo a lo que marca el Código, convoque a Asamblea Extraordinaria con la finalidad de designar los Condóminos que ocuparán los cargos del Comité de Administración y de Vigilancia y que entren en función.

--- A menos que el Comité ya haya sido conformado por el primer propietario, que en este caso es el promotor y que para efectos de administración, haya asignado a la primera administración. Para que en lo sucesivo sea considerada una nueva mesa directiva de condóminos. Y una vez entregado el Dictamen Técnico Jurídico sea la mesa directiva y la Administración quien este como testigos de la entrega-recepción.

--- Para tal efecto será obligación del Promotor y administrador hacer llegar la información necesaria a los Condóminos para que éstos formen planillas de elección para cargos del Comité de Propietarios y de Vigilancia del CONDOMINIO.

--- Una vez teniendo el Dictamen Técnico Jurídico, designado dicho Comité y dentro de la misma Asamblea se designará Administrador para continuar trabajando para el servicio del condominio, puede ser el Administrador designado por el Promotor o en su caso se valida que se presenten varias opciones para la elección de la Administración.

--- **ARTÍCULO 111. PRIMER PAGO DE CUOTAS**



- - - Los Condóminos estarán obligados a pagar las cuotas de mantenimiento al Administrador a partir de que el Promotor entregue la primera vivienda en presentación de Condómino. Posteriormente se convocara a Asamblea Extraordinaria para revisión de la cuota debidamente analizada y desglosada en donde se debe incluir los conceptos de pago de cada uno de los servicios y la obligación de los Condóminos de realizar el pago de la primera cuota con independencia de que el Administrador no tenga por recibidos los bienes de uso común del CONDOMINIO, de parte del Promotor, o incluso que el personal del área comercial no haya especificado el monto inicial de la misma.-----
- - - No habrá ningún motivo ni razón que pudiera argumentar el Condómino para justificar el no pagar, la retención del pago o el retraso del pago.-----
- - - La cuota inicial que pagara el Condómino será la que presente el Promotor como pago provisional en tanto la Administración por medio de una Asamblea General de Condóminos, establezcan el nuevo monto o ajuste de la misma, en base a los nuevos egresos. Dicha cantidad deberá ser analizada cada año. En caso de conservar la misma cuota durante más de 1 año. Sera bajo la autorización de la Asamblea General, con los riesgos que implique el dejar la misma cuota en caso de incrementos de los servicios, ya que de no cubrir la cuota con el pago de los mismos, deberán ajustarse o eliminarse servicios.-----
- - - **ARTICULO 112. ENTREGA DE LOS BIENES DE USO COMÚN POR EL PROMOTOR AL CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO RESIDENCIAL Y COMERCIAL RESERVA RESIDENCIAL**-----
- - - El promotor, habiendo ejecutado la urbanización total del CONDOMINIO, de conformidad al proyecto autorizado por la Comisión Estatal o la SEGUOT según corresponda, así como habiéndose expedido por el ayuntamiento respectivo y la SEGUOT el dictamen técnico jurídico a que hacen referencia los Artículos 623 a 626 del CÓDIGO, deberá entregar a la Administración la operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano, así como la prestación de los servicios básicos, quien a su vez tendrá la obligación de recibirla.-----
- - - La administración del CONDOMINIO, que reciba en su caso la administración, operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano y prestación de los servicios básicos, previamente debe ser designada por la asamblea general de condóminos. En caso de no tener ya una Administración. En lo referente a las obras de edificación, equipamiento, instalaciones y otras diversas que no formen parte de las obras de urbanización autorizadas por la Comisión Estatal o la SEGUOT según corresponda, en el caso de que no estén concluidas, no será impedimento para la entrega de las obras de urbanización determinadas

en el artículo anterior. Debiéndose apegar el promotor a lo establecido en las licencias de construcción otorgadas por el ayuntamiento respectivo.

--- Para la formalización de la entrega recepción que se realice por parte del promotor a la administración del CONDOMINIO, se deberá convocar a una Asamblea General Extraordinaria de Condóminos, la cual constatará esa situación y cuya acta deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

--- A la Asamblea General Extraordinaria referida en el artículo anterior, se podrá invitar al Ayuntamiento respectivo y a la SEGUOT con el fin de que informen a los condóminos respecto de las condiciones generales de la autorización, especificaciones y características de la urbanización del CONDOMINIO, derechos y obligaciones que tienen los administradores y los condóminos, así como las principales disposiciones de este Código en lo relativo al CONDOMINIO.

--- En caso de que hubiere negativa de la administración del condominio o no exista esta para recibir la Administración, operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano y prestación de los servicios básicos, una vez cumplidos los requisitos a que hacen referencia los Artículos 623 a 626 del Código y no habiendo resultados favorables en la vía de la conciliación contemplada en este Código, el promotor podrá recurrir a la instancia judicial correspondiente.

--- No será impedimento para que se cumpla con lo previsto en la fracción anterior, el que no hubieran designado administrador los Condóminos, ya que en todo caso la entrega se hará a los mismos.

#### **--- TÍTULO DÉCIMO NOVENO. DISPOSICIONES FINALES.**

#### **--- CAPÍTULO ÚNICO.**

#### **--- ARTÍCULO 113. CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO DE LA LEY.**

--- Cada Condómino de un predio o en su caso Ocupantes, deberá cumplir estrictamente con los reglamentos y convenios del lugar, las normas y disposiciones del CONDOMINIO, las que pudieran ser modificadas a través del tiempo. Ante el incumplimiento, el Administrador, impondrá la sanción correspondiente.

#### **--- ARTICULO 114. DURACIÓN DE LOS CONVENIOS**

Los convenios, restricciones y demás disposiciones de este documento estarán vigentes por noventa y nueve (2) años que deberá estar sujeto a renovación con las dependencias correspondientes los Condóminos de los predios deberán sujetarse a ellas y deberán hacerse cumplir por el CONDOMINIO, mediante el Administrador en turno; de igual manera estarán sujetos a ello, los representantes legales y sucesores a perpetuidad del condómino, hasta el extremo que la ley lo permita. Si cualquiera de los convenios, condiciones,



restricciones u otras estipulaciones incluidas en este Reglamento de Administración fuesen ilegales, nulas o inválidas por violar las normas en contra de la perpetuidad, entonces dichas estipulaciones se extenderán por 99 (noventa y nueve) años a partir del registro del CONDOMINIO.-----

--- **ARTICULO 115. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS ENTRE CONDÓMINOS** -----

- - - Todo Condómino del predio deberá solicitar por escrito una audiencia con el Administrador del CONDOMINIO, para tratar de solucionar amigablemente cualquier disputa o diferencia, antes de que demande legalmente a otro Condómino o al CONDOMINIO, o a cualquier directivo o agente de éste. El Condómino, en dicha solicitud y en la audiencia, deberá explicar de buena fe su queja al Administrador del CONDOMINIO, a fin de procurar resolver la disputa de manera amigable y brindar oportunidad al Administrador de solucionar el problema antes de tomar otras medidas legales. -----

- - - Una vez recibida la solicitud de la audiencia, el Administrador deberá indicar al solicitante la fecha, hora y lugar en la que se celebrará ésta, no debiendo ser antes de 7 (siete) días ni después de 14 (catorce) días de que se reciba la solicitud. -----

- - - Verificada la audiencia, el administrador dará cuenta al, al Comité de Propietarios y de Vigilancia y si fuere competente al Comité Técnico. En el término máximo de 30 (treinta) días el Administrador le notificará al Condómino la resolución tomada por el administrador, -----

--- **TÍTULO DÉCIMO NOVENO. SERVICIO POSTVENTA DE INFRAESTRUCTURA PARA CONDOMINIO.** -----

--- **CAPÍTULO ÚNICO.** -----

--- **ARTICULO 116. SERVICIO POST-VENTA DE INFRAESTRUCTURA** -----

El Promotor con independencia de haber realizado la entrega de las instalaciones e infraestructura al Administrador del Condominio, podrá designar a la persona que éste determine a efecto de que ésta realice verificaciones dentro del Condominio, a fin de lograr que se mantenga la buena imagen del Condominio y se mantenga la plusvalía del mismo, personal que tendrá los derechos y obligaciones siguientes:-----

- - - I.- Acceder al estado de conservación que guarden las áreas de riego, áreas verdes, mobiliario, bienes de uso común, pintura, luminaria del Condominio. -----

- - - II.- Supervisar que la Administración del CONDOMINIO, cumpla con sus obligaciones respecto del mantenimiento de los bienes de uso común, áreas verdes, áreas de riego, pintura, mobiliario, luminarias, etc., lo anterior a efecto de que prevalezca la buena imagen del Condominio. -----

- - - III.- Entregar un informe al Administrador en el que detalle el estado en el que encontró los bienes de uso común, áreas verdes, áreas de riego, pintura, mobiliario, luminarias,

estableciendo la obligación por parte de la Administración de atender las observaciones en el plazo que para tal efecto se le solicite y las realice con cargo a dicha Administración. -----

- - - IV.- Informar al Comité de Propietarios y de Vigilancia de cualquier omisión, en la que incurra el Administrador, respecto de atender dentro del plazo señalado respecto de las observaciones que se deriven de las revisiones, que para tal efecto realice el personal designado por el Promotor, a las áreas verdes, áreas de riego, bienes de uso común, mobiliario, pintura, luminarias, etc.-----

- - - V.- Informar a los Condóminos para el caso de que la Administradora persista en no llevar a cabo las observaciones dentro del plazo señalado por el Representante del Promotor, aún y cuando se haya comunicado al Comité de Propietarios y de Vigilancia del Condominio. -----

- - - VI.- Informar al Promotor respecto de la omisión del Administrador de subsanar las observaciones, a efecto de que el Promotor las lleve a cabo con cargo a la Administración. --

- - - VII.- Promover, organizar, el adiestramiento y capacitación del personal que realice actividades de jardinería, fontanería, electricidad, pintura, colocación de luminarias.-----

- - - VIII.- Informar anualmente a los Condóminos y Comité de Administración y de Vigilancia, respecto de los resultados de la supervisión post-venta de infraestructura. (No es el mismo departamento que postventa de casa unifamiliar). -----

- - - IX.- Desempeñarse como el medio de recepción por medio del cual canalizará a la Administración las inquietudes que le presenten los Condóminos respecto a las instalaciones y lo referente al tema de la estética del Condominio, y a su vez comunicar a los Condóminos las determinaciones que en dichos temas determine el Administrador al respecto. -----

- - - X.- Acudir a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias que se lleven a cabo en el Condominio. En caso de aplicar -----

- - - XI.- Fijar en forma discrecional el plazo de atención por parte del Administrador, respecto de las observaciones que para tal efecto le establezca. -----

- - - XII.- Todas las demás no mencionadas en el presente Reglamento en las que pueda tener injerencia en materia de estética y plusvalía. -----

#### **--- ARTICULO 117. ANEXOS-----**

Los anexos tienen el carácter informativo, los cuales podrán ser modificados por el Promotor hasta en tanto no sean autorizados por la autoridad competente. -----

#### **--- TRANSITORIOS-----**

Lic. I. Alondra Ramírez López

Notaría Pública No. 43

Aguascalientes, Ags.



- - - **PRIMERO.-** El Reglamento de Administración se inscribirá conjuntamente con la escritura pública de constitución del CONDOMINIO, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, para sus efectos legales. -----
- - - **SEGUNDO.-** DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO S.A. DE C.V. en su carácter de Promotor del Desarrollo, podrá designar en cualquier momento y según esta lo decida, a un administrador, que podrá ser validado y/o ratificado, según sea el caso, por la Asamblea de Condóminos respectiva. -----
- - - **TERCERO.-** El monto de la cuota de mantenimiento a cargo de los Condóminos por los 2 (dos) primeros ejercicios no podrá ser menor a \$5 (cinco pesos) por metro cuadrado. -----
- - - **FIRMAS.-** Firma personal, **LUIS FERNANDO CAMARENA ÁVILA** como Administrador Único de la sociedad mercantil denominada "**DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO**", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.- ANTE MÍ- LIC. IMELDA ALONDRA RAMIREZ LOPEZ MI FIRMA Y SELLO DE AUTORIZAR. -----

----- NOTA MARGINAL -----

- - - **NOTA NUMERO UNO.-** En relación al Impuesto Sobre Negocios e Instrumentos Notariales, la operación causo la cantidad de \$90.00.00 (Noventa Pesos 00/100 Moneda Nacional), de conformidad al artículo 9º (noveno) fracción XXII de la Ley de Hacienda del Estado de Aguascalientes, mismo que fue cubierto y enterado según lo disponen los Artículos 10 y 11 de la ley citada, mismo que se manda agregar al apéndice de esta escritura bajo la letra que corresponda.- DÓY FE. -----

----- AUTORIZACIÓN -----

- - - **YO, LICENCIADA IMELDA ALONDRA RAMIREZ LOPEZ**, Notario Público número CUARENTA Y TRES de los del Estado, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE la presente escritura, toda vez que fueron cubiertos los requisitos legales para el otorgamiento de la misma.- Doy fe.- Aguascalientes, Aguascalientes, a seis de septiembre del año dos mil veintiuno.- Mi firma.- Mi sello de autorizar. -----

- - - **EXPEDICIÓN DE TESTIMONIO.-** EXPIDI PRIMERA REPRODUCCIÓN SACADA DE SU MATRIZ QUE OBRA EN EL PROTOCOLO A MI CARGO EN CALIDAD DE PRIMER TESTIMONIO PARA LA PARTE SOLICITANTE, LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "**DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO**", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.- VA EN CIENTO SIETE PAGINAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS Y FIRMADAS DÓY FE.- AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES, A SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO. -----



107  
Escrituraria 16733 Volumen 760



COTEJADO

**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO  
DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES**

Partida:	3214665 PRIMERA AGUASCALIENTES, 14128, 1	
Registro:	SECCION PRIMERA AGUASCALIENTES LIBRO	Recibo Oficial: 100920210342784
Fecha de Inscripción:	14 DE SEPTIEMBRE DEL 2021	Fecha: 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2021
Calificador:	CHRISTIAN ADRIAN RODRIGUEZ GARCIA	Hora: 13:29:16
Volante:	1644303	Pago: \$540.00

**ACLARATORIA/ACTA COMPLEMENTARIA**

**TESTIMONIO DE LA  
ESCRITURA PÚBLICA**

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 18733 DEL VOLUMEN  
NÚMERO 780 DE FECHA 07 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 PASADA ANTE LA FE DEL  
NOTARIO PÚBLICO LIC. IMELDA ALONDRA RAMÍREZ LOPEZ NÚMERO 43 DE  
AGUASCALIENTES, AGS.

**OTORGANTE(S)**

DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO, S.A DE C.V.

**DATOS ACLARATORIOS**

PROTOCOLIZA EL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO CONDOMINIAL  
MIKTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL DENOMINADO  
RESERVA BOSQUE SERENO

**ANTECEDENTES**

**Sección: PRIMERA AGUASCALIENTES**

Líbro: 13871  
Inscripción: 10  
Registro: 3198697  
Fecha: 20 DE MAYO DEL 2021  
Acto: REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Firma de CHRISTIAN ADRIÁN RODRIGUEZ GARCIA. Calificador:  
MIH7wYJKoZlhvcNAQcG0lIH4DCCB8wCAQEcxCzAJBgUrDgMCggJAMEWGCSqGSIb3DQEHAaA/ED0vNjQDMzAzIhwuMjE0NjY  
1fDE0LzA5LzlwMjF8QUNMQVJBVE9SSUEvQUNUQSBDT01QTEVNRU5UQV  
Código de Verificación: 67563384

Firma de GABRIEL CONTRERAS ESPINOSA, COORDINADOR OPERATIVO  
MIH+wYJKoZlhvcNAQcG0lIH7DCOB+gCAQEcxCzAJBgUrDgMCggJAMEWGCSqGSIb3DQEHAaA/B00vNjQDMzAzIhwuMjE0NjY  
1fDE0LzA5LzlwMjF8QUNMQVJBVE9SSUEvQUNUQSBDT01QTEVNRU5UQV  
Código de Verificación: 6756810



GOBIERNO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES  
SECRETARÍA DE FINANZAS  
SFI011030DU4  
AV. DE LA CONVENCIÓN DE 1914 OTE. NUM. 102  
COLONIA DEL TRABAJO, C.P. 20180  
AGUASCALIENTES, AGS.  
REGIMEN FISCAL CON FINES NO LUCRATIVOS

**CFDI**  
100920210342784  
Cobro Directo –  
Serie y Folio  
**034 2784**  
Fecha y hora de certificación  
2021-09-10 13:01:35  
Folio Fiscal  
b3aa3894-2e77-4328-b2a6-3c8940ace488

Lugar de expedición	Tipo de comprobante	Número de certificado
20180	I- Ingresos	00001000000302048464

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

Nombre:	DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO SA DE CV	C.P.:	20900
R.F.C.:	DCC011210NU4	Localidad:	JESUS MARIA
Calle:	SIGLO XXI AVENIDA, NO. 3000	Municipio:	JESUS MARIA
Col./Fracc.:	TROJES SAN CRISTOBAL	Estado:	AGUASCALIENTES
		País:	MEXICO

**OBSERVACIONES**

43030101-NSC DOCTOS POR CADA ACTO O FORMA PRECODIFICADA

CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CLAVE SAT	NÚMERO IDENTIFICACIÓN	AÑO	PERÍODO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	DESCUENTO	IMPORTE
1	CS Unid.	000751500	43030101	2021		INSC DOCTOS POR CADA ACTO O FORMA PRECODIFICADA	\$540.00	0.00	\$540.00
<b>Cantidad con letra:</b> CUATROcientos CUARENTA PESOS 00/100 M.N.									
<b>Moneda:</b> MZN									
<b>Firma de pago:</b> Q2-CHEQUE									
<b>Condiciones de pago:</b> CONTADO									
<b>Método de pago:</b> PUE-PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN									



Número de Serie del Certificado del SAT:

0000100000428254801

RFC PROVEEDOR CERTIFICACIÓN:

PFE140912W8

USO DEL CFDI:

P01-POR DEFINIR

VERSIÓN CFDI:

3.3

Sello Digital del CFDI:

0xWzPP7CgmlAUjeN9Ucuu1PGav6HsiaPiXz2RRgvaaG50XqlVd37Qz6P0jMeBzWCln2kg+GP7HvIF5qvzoxYs4iN9nVce8zV42WMYmDfY/e1H5df+cQeGQ82xvGyTskTKN9bK9ULL CyX2fINSTgPRRgbc7MwdB3zBfFU3/+nmGuGksv5KX8zeuudJY06cGqPfPal.Sno9fG2G EMuQgPGsk2YhsAWiHQDx9jw6JuGHO1HeNGoECJslUPgYDILJ+M6e6daQjx8/AiXpbyQM KOL2Q54AI1BQwBq8YTl5bPB2mOd5ZBcaDNKhHb1Eh7w=

Sello Digital del SAT:

0xU9Y1aLjh9p3eoSXQsL0mWVAjMwKBKQevQnQlo5WwzozBwgbsuGZqzWx5Fn20GC/Vd/xHm/vtL5b1QHt9nu8y7n8uKjIP3Kowt5Bz0/OK b+gBovOLsHrlaC25R0f6/KHGZ0203lg5uPCsd1RqW36x2NQszh1.0r+RDPk/r055va/12H010PfLNgZMnTB78f3L227w7ognyCEvw6OnwFv5HnDR ARVf3abt02tyhW+BH40Se3ghdlJm1cJFjpVxxklWkyGzBP9sTw9cFoz7G08e+UtDfR43M7w=

Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT:

b3aa3894-2e77-4328-b2a6-3c8945aca488/2021-09-10T13:01:35.135Z/120619655jwVV2PP7CgmlAUjeN9Ucuu1PGav6HsiaPiXz2RRgvaaG50XqlVd37Qz6P0jMeBzWCln2kg+GP7HvIF5qvzoxYs4iN9nVce8zV42WMYmDfY/e1H5df+cQeGQ82xvGyTskTKN9bK9ULL CyX2fINSTgPRRgbc7MwdB3zBfFU3/+nmGuGksv5KX8zeuudJY06cGqPfPal.Sno9fG2G EMuQgPGsk2YhsAWiHQDx9jw6JuGHO1HeNGoECJslUPgYDILJ+M6e6daQjx8/AiXpbyQM KOL2Q54AI1BQwBq8YTl5bPB2mOd5ZBcaDNKhHb1Eh7w=

Este Formato es una Declaración de Pago presentada y autorizada por el Contribuyente, sujeta a revisión por parte de las Autoridades Fiscales correspondientes de las que puede desprendérse diferencias.

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI



# Notaría 43

Lic. I. Alondra Ramírez López

Notaria Pública No. 43 Aguascalientes

Aguascalientes, Ags., a 07 de Abril de 2022

DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES  
DEL CENTRO, S.A. DE C.V.  
P R E S E N T E.

Por medio del presente, hago entrega de la escritura encomendada a una servidora, se encuentra debidamente inscrita ante el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO, se hizo al margen de la inscripción correspondiente con fecha catorce de septiembre del año dos mil veintiuno, siendo la siguiente:

ESC	VOL	FECHA	ACTO	OTORGА	А FAVOR
16733	760	07/09/2021	PROTOCOLIZACION DEL REGLAMENTO DEL CONJUNTO CONDOMINAL RESERVA BOSQUE SERENO	DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted como su atento y seguro servidor,

ATENTAMENTE.



LIC. IMELDA ALONDRA RAMIREZ LOPEZ,  
NOTARIO PÚBLICO No. 43  
DE LOS DEL ESTADO