

## REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN

### EL CONDOMINIO Y LOS CONDÓMINIOS

#### ¿Cuándo pertenece una vivienda el régimen de condominio?

Un condominio es un inmueble que pertenece a varios dueños, quienes tienen derecho exclusivo sobre su casa y, a la vez, son copropietarios de los bienes y áreas comunes.

Vivir en condominio tiene grandes ventajas. Entre las principales se encuentran la seguridad, la limpieza y el orden, que sólo se logran por acuerdo entre todos los condóminos; sin olvidar los beneficios de la repartición de gastos y el uso de áreas comunes.

En otras palabras, es un conjunto integrado por diferentes viviendas, construidas en forma vertical, horizontal o mixta en donde se comparten derechos y obligaciones entre los vecinos del condominio.

#### ¿Quiénes son los condóminos?

Son todas aquellas personas, quienes al ser propietarios, están en posesión de una casa y tienen derechos exclusivos sobre ella y a su vez, son copropietarios de las partes comunes de un conjunto urbano o fraccionamiento.

También son aquellos quienes celebran un contrato de compraventa, con reserva de dominio y que una vez cumplidos sus términos, se convierten en propietarios.

#### ¿A qué se refieren los términos de propiedad privada y colectiva o en condominio?

En la propiedad privada, todos los titulares de la Escritura Pública son dueños de un inmueble, ya sea una casa o departamento.

Por derecho de propiedad se entiende el poder jurídico que una persona tiene sobre su casa para su aprovechamiento, sin desobedecer lo establecido por la ley, el reglamento y la Escritura Constitutiva.

En la propiedad colectiva o en condominio, cada persona tiene derecho exclusivo sobre su vivienda y al mismo tiempo, es dueño, con todos los demás vecinos, de las áreas comunes regidas por un reglamento.

## UN HOGAR FELIZ Y SIN PROBLEMAS

Hoy, tú vives en un Conjunto Urbano, constituido por una agrupación de condóminos, por lo que te recomendamos organizarte con los demás vecinos de tu calle cerrada con retorno, o si no vives en calle cerrada con los condóminos que se encuentren ubicados sobre tu misma calle o avenida, para formar una Asamblea, un Comité de Vigilancia y una Administración General.

Así podrás mantener en perfectas condiciones tu casa, condominio y conjunto urbano, para conservar su plusvalía, llevar una armónica convivencia con tus vecinos y poder resolver fácilmente los problemas que pudieran presentarse entre los condóminos.

Los objetivos de “El Reglamento de Condominio y Administración” son regular el uso de las viviendas y áreas comunes; establecer los derechos y obligaciones de los propietarios; explicar con se realizar el proceso de selección del administrador y del comité de vigilancia, así como la importancia y función de la asamblea, e indicar las medidas de control, seguridad y convivencia del conjunto habitacional, basados en la ley.

Por ello es necesario que existan una serie de disposiciones obligatorias que te ayudarán a mantener el buen aspecto del condominio y, lo más importante, una convivencia armónica con tus vecinos, como si se tratara de una gran familia.

## DISPOSICIONES GENERALES

1. Los propietarios y sus familiar, los arrendatarios, el personal al servicio del condominio, los administradores y terceros que habiten o presten sus servicios, están obligados a obedecer el presente reglamento, y que los derechos y obligaciones con respecto al condominio son irrenunciables.
2. Las viviendas ya sean casas o departamentos, así como áreas comunes, jardines vecinales, andadores y estacionamientos no se podrán utilizar para abrir comercios fijos o semifijos ni puestos ambulantes, oficinas, escuelas o utilizarlos con cualquier otro fin diferente al de casa habitación o al uso dispuesto por la autoridad en las áreas comunes, jardines vecinales, andadores y estacionamientos que afecten el buen funcionamiento o apariencia del desarrollo.
3. Dentro de las casas no está permitido instalar establecimientos comerciales o sociales, no realizar actividades que resulten peligrosas, insalubres, molestas ni con fin de lucro.
4. Las viviendas, los servicios, los accesos, los lugares de intercomunicación, las áreas comerciales y deportivas, deberán utilizarse exclusivamente para los objetivos de sus

características: las casas para habitación, y los servicios y áreas comunes para servicio colectivo.

5. La vivienda no podrá destinarse a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni realizar ningún acto que afecte la tranquilidad de sus vecinos ni que comprometa la estabilidad, seguridad, limpieza e higiene y la sana convivencia de sus habitantes.
6. Los Condóminos debe evitar hacer ruidos excesivos, generar vapores y olores molestos e impedir que otras personas los provoquen mediante el Comité de Vigilancia o el Administrador.
7. Todo condómino puede usar, gozar y disponer de su propiedad privada con las limitaciones y prohibiciones estipuladas en el Código Civil, en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, en la Escritura Constitutiva y en el Reglamento de Condominio y Administración.
8. El condominio se divide en: propiedad privada, áreas comunes y copropiedad de las partes con derecho de uso.
9. La propiedad privada está constituida por las partes del inmuebles, cuyo dominio exclusivo ha sido otorgado mediante título legítimo (Escritura Pública) a los condóminos, siendo básicamente las viviendas con sus instalaciones.
10. Se consideran como áreas comunes las que prestan un servicio y satisfacen necesidades colectivas, tales como: el terreno, los cimientos, las estructuras y los muros de carga, las puertas de acceso al desarrollo, las escaleras, los jardines, las calles interiores, los espacios para estacionamiento de uso general.
11. Cada condómino puede usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones sin afectarlos ni deteriorarlos, ni restringir o hacer más caro el servicio a otro condómino, en cuyo caso se le cobrará el encarecimiento del servicio o la compostura de los daños provocados.
12. La copropiedad, o derecho de uso de los bienes comunes, comprende el aprovechamiento y disfrute de los mismos, sin poder modificarlos y alterarlos. Algunos de estos son los muebles utilizados para decoración, seguridad, funcionamiento y servicio, las fosas, los pozos, las cisternas, las bombas y los motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, electricidad, etc.
13. En la copropiedad, el derecho pertenece a varias personas, pro indiviso... es decir, sin división. Así, cada condómino es copropietario de los bienes comunes de acuerdo a la

proporción establecida en su Escritura Pública. Este derecho es irrenunciable, por lo cual los condóminos están sujetos al cumplimiento del presente reglamento.

## OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

14. Los condóminos están obligados a formar la Asamblea, el Comité de Vigilancia y la Administración correspondiente a sus condominios. Para lo cual te recordamos agruparte con los vecinos de tu calle cerrada o de la misma avenida en donde se ubique tu casa.
15. Es obligación de los condóminos cuidar que las paredes de propiedad común y aquellas que dividen dos viviendas no se deterioren, de lo contrario los daños serán pagados por el condominio responsable del perjuicio.
16. No se pueden realizar obras que afecten la estructura de las casas. Los condóminos que causen un daño a otras viviendas, por descuido o negligencia, están obligados a cubrir los gastos necesarios para reparar dicho daño.
17. Nadie puede entorpecer las entradas a las otras viviendas ni la circulación de las calles internas, dejando en ellas objetos que dificulten el paso a personas, tampoco se podrán estacionar vehículos en áreas comunes.
18. Deberás respetar en todo momento el sentido de la circulación de las vialidades, tanto públicas como privadas, conforme a lo establecido en el diseño vial, así como el límite de velocidad permitido. Esto para evitar cualquier accidente.
19. No se puede plantar árboles a menos de dos metros de la línea divisoria de una propiedad ajena. En caso de que los árboles, plantas y arbustos pertenecientes a un condómino se extiendan sobre la vivienda del vecino, el dueño deberá cortarlos sin que esto perjudique a otras personas.
20. Está prohibido tender ropa en ventanas y lugares de uso común.
21. Si adquiriste tu vivienda a través de financiamiento será tu obligación asegurarla contra incendio, temblor o cualquier otro siniestro que la ponga en peligro.
22. Los gastos de conservación, mantenimiento y reparación de la propiedad común; los sueldos, las prestaciones y gratificaciones del personal administrativo y de mantenimiento, el costo de los utensilios de limpieza y servicio del inmueble, el alumbrado en áreas comunes y los gastos generales de agua serán cubiertos por las cuotas mensuales de mantenimiento que pagan los condóminos.

23. Los propietarios deben cubrir las cuotas para gastos de administración, mantenimiento y operación o extraordinarias que apruebe la Asamblea de Condóminos.
24. Cada dueño debe pagar independientemente los servicios particulares de luz, agua, teléfono y gas.
25. Para efectos fiscales, cada casa se empadronará por separado y cada propietario parará individualmente sus impuestos y derechos. De acuerdo con la Ley de Hacienda, los propietarios están obligados a pagar el Impuesto Predial.
26. No podrán ser objeto de venta o arrendamiento partes de la vivienda como: recámaras, cuartos de servicio o cajones de estacionamiento.
27. Los condóminos están obligados a mantener en buen estado el exterior de sus casas, los servicios y las instalaciones de las mismas y del conjunto, manteniendo el orden, la seguridad y la limpieza.
28. La reparación exterior de los muros, techos y pisos, para mantener la buena apariencia y conservar en perfecto estado el condominio, se realizará por cuenta y costo del propietario de la vivienda deteriorada y siempre con los mismos acabados.
29. Cada condómino será responsable de tirar y disponer de la basura, sin perjudicar la higiene ni el buen aspecto de las calles, y de depositar sus desperdicios en los camiones recolectores.
30. Está prohibido tener animales.

## LA ASAMBLEA

La Asamblea es el órgano supremo de los condóminos. Por ello debe efectuarse por lo menos una vez al año. Dentro de sus facultades está la capacidad de nombrar y cambiar libremente al Administrador, al comité de Vigilancia y aprobar las acciones propuestas por la Administración.

31. Los condóminos deben asistir a las asambleas donde tendrán voz y voto en la proporción estipulada en la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio.
32. Hay dos tipos de Asamblea: la general y la de grupo. La primera reúne a todos los condóminos y la segunda integra sólo a los propietarios de una parte o zona del conjunto urbano.

### EN LA ASAMBLEA:

33. Cada condómino goza de voz y voto.
34. La votación de cada uno de los condóminos es personal, nominal y directa, es decir, la realizará cada propietario de la vivienda.
35. Estará presidida por el Administrador y un condómino será el Secretario General ambos levantarán un acta en el libro correspondiente, donde se asentará todos los acuerdos, que será obligatorios y no podrán ser contrarios al presente reglamento. Las actas deberán estar firmadas por el Presidente, el Secretario y los miembros del Comité de Vigilancia.
36. Aprobará las cuotas necesarias para integrar dos fondos: uno destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro de reserva.
37. Examinará, discutirá y aprobará las cuentas del Administrador, los comprobantes de ingresos, los gastos, las reservas e inversiones mensuales, y en caso de existir anomalías promoverá lo procedente ante la autoridad correspondiente.
38. Discutirá y aprobará el Presupuesto Anual de Gastos, donde señalará el importe de los sueldos, salarios y gratificaciones. Ahí se fijará la remuneración correspondiente a la labor del Administrador y de las personas que trabajen al servicio del condominio.
39. Establecerá qué artículos, servicios y suministros serán necesarios para el buen funcionamiento del condominio.
40. El Administrador convocará por medio de avisos en lugares del área común a Asamblea por lo menos una vez al año: además puede citar a los condóminos a presentarse ante la Asamblea cuando requiere la aprobación de las acciones orientadas a la solución de los problemas relacionados con el condominio.
41. Cuando el Comité de Vigilancia quiera informar sobre irregularidades o faltas en que haya incurrido el Administrador podrá convocar a la Asamblea con tres días de anticipación.
42. Si la Asamblea se celebra después de la primera convocatoria, se requerirá una asistencia del 90 por ciento de los condóminos. Una segunda convocatoria con un quórum del 51 por ciento y después de la tercer convocatoria no hay mínimo de asistencia.
43. En cada reunión se formulará una lista de asistencia firmada por todas las personas que acudan a la Asamblea.
44. La inasistencia de alguno de los condóminos lo obligará a someterse a la decisión de los demás.

## **FUNCIONES Y OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN**

45. La Administración del condominio estará a cargo de un Administrador único, elegido por los condóminos en una Asamblea o una decisión de la mayoría de los propietarios, se pondrá a integrar una Asociación Civil, con personalidad jurídica, responsable de los trámites administrativos.
46. La Asociación Civil no será causante del Impuesto sobre la Renta y sólo estará obligada a presentar declaraciones sobre el impuesto retenido sobre sueldos y salarios y a exigir documentación fiscal cuando haga pagos a terceros.
47. Efectuará los gastos de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente, atenderá la operación de las instalaciones y servicios generales, además de realizar todos los actos de administración y conservación.
48. La Administración en conjunto con las Autoridades correspondientes, se hará cargo del mantenimiento, la seguridad, la recolección de basura, el alumbrado y de los demás servicios. La intervención de la autoridad se debe a que todas las vialidades son públicas y están a cargo del municipio.

### **¿Quién es y qué hace el Administrador?**

El Administrador es la persona encargada de realizar todos los actos de administración y conservación, las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado, así como el responsable de la seguridad y estabilidad del conjunto habitacional para que todos los servicios funcionen bien.

## **EL ADMINISTRADOR**

49. Puede o no ser algún condómino; durará un año en su cargo y podrá ser reelegido o reemplazado al término de éste. El administrador entrante deberá pedir cuentas al saliente ya que será el nuevo responsable.
50. Es la persona que deberá realizar los Acuerdos de las Asamblea, quien además cuidará y vigilará los bienes comunes del condominio, realizando las obras necesarias para mantenerlo en buen estado, y también promoverá la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

51. Es el representante o apoderado de los condóminos para administrar bienes, solucionar pleitos y realizar cobranzas. Y tendrá facultades especiales, autorizadas en la Asamblea por el 51 por ciento de los condóminos.
52. Las controversias entre condóminos se someterán ante el Administrador y el Comité de Vigilancia para su justa resolución.
53. Cuando se requiera hacer obras imprevistas o de mejoras que sean necesarias, convocará a la Asamblea antes de tomar una decisión.

#### **EL ADMINISTRADOR DEBE:**

54. Hacer cumplir el presente reglamento y tendrá la capacidad de imponer las sanciones ante el incumplimiento de los condóminos con apoyo de la Asamblea.
55. Realizar la contabilidad en libros foliados de ingresos, egresos e inversiones, además se requiere también de un libro de registro de asociados y de otro para actas.
56. Llevar un libro de registro de acreedores, autorizados por el gobierno del estado correspondiente. En este anotará los créditos y gastos hechos en el transcurso de cada año y los saldos por cubrir.
57. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio. Estos datos podrán ser consultados por los condóminos en el momento que lo soliciten.
58. Recaudar y proporcionar a cada propietario un recibo por el monto de sus aportaciones mensuales, las cuales se integrarán por fondos de mantenimiento y reserva.
59. Entregar una relación detallada de los gastos efectuados mes con mes, un estado consolidado de las aportaciones por mantenimiento y las cuotas pendientes por cubrirse, explicando la situación y saldo del fondo de mantenimiento y administración y cómo utilizará el dinero el siguiente mes.
60. Convocar a la Asamblea por lo menos una vez al año, con 10 días de anticipación a la fecha de la misma, indicando el lugar, fecha y hora a celebrarse, incluyendo el orden del día. Para lo cual deberá colocar la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio y enviarla por escrito a cada condómino.

#### **EL COMITÉ DE VIGILANCIA**

El Comité de Vigilancia es un órgano indispensable, integrado por una o más personas seleccionadas en la asamblea. Su función es verificar que el Administrador cumpla lo acordado



en la Asamblea General, vigilar que los estados de cuenta sean claros y determinar las sanciones por incumplimiento al Reglamento de Condominio y a lo acordado en la Asamblea de Condóminos.

#### Sus miembros deben:

61. Vigilar las acciones de Administrador y el cumplimiento de los condóminos al presente reglamento.
62. Dar su aprobación y firmar de conformidad en la realización de obras de mantenimiento.
63. Verificar los estados de cuenta presentados por el Administrador.
64. Constatar que el fondo de reserva se destine a la adquisición o reposición de utensilios y maquinaria y no se desvíe a otros fines.
65. Informar sobre irregularidades o faltas cometidas por el Administrador. Y en caso de alguna violación al presente reglamento o de alguna ley, removerlo de su cargo y denunciarlo ante la autoridad correspondiente.

#### LAS CUOTAS

66. El pago de cuotas para gastos de mantenimiento y el fondo de reserva se hará por los condóminos en mensualidades.
67. A partir del momento en que el constructor le escritura su área privada al comprador, empezará a correr la obligación del pago de las cuotas de mantenimiento, por lo tanto el constructor no devengará dichas cuotas, ni constituirá fondo de reserva alguno.
68. Las aportaciones se fijarán en la Asamblea de condóminos.
69. El mantenimiento de las áreas comunes del condominio se cubrirá con el dinero acumulado por las cuotas mensuales pagadas por los condóminos para estos fines, previamente establecidas en las Asamblea.
70. El fondo de reserva establecido será utilizado para comprar o reponer los utensilios y maquinaria necesarios para dar mantenimiento al condominio, también podrá ser utilizado para realizar obras extraordinarias o de mantenimiento mayor autorizadas por la Asamblea.
71. Mientras el Fondo de Reserva no sea utilizado deberá invertirse en un banco, elegido en la Asamblea, en valores de renta fija.
72. Cuando en el transcurso de los primeros 5 – cinco – días de cada mes, un condómino no aporte puntualmente las cuotas destinadas a gastos de mantenimiento deberá pagar un

interés moratorio que se fijará en la Asamblea. Este pago se hará directamente a la Administración del Condominio. Si incumple por tres meses, se le sancionará según la penalidad que imponga la Asamblea.

### MODIFICACIONES Y MEJORAS A TU VIVIENDA

73. No se podrá modificar las fachadas de las casas en cuestión de diseño, materiales, textura o color. Ningún vecino ni condómino puede construir en el área de copropiedad ni instalar depósitos de materiales corrosivos o colocar máquinas que sean peligrosas a otras personas.
74. En ningún momento se podrá modificar el prototipo arquitectónico autorizado para el crecimiento o para cualquier otra obra. Por lo cual debe consultar “El manual de Propietario” correspondiente a tu conjunto urbano, en el caso que pudieras realizar dicho crecimiento.
75. No podrás realizar ninguna obra, ampliar tu casa, ni modificar su estructura sin autorización previa de la Asociación de Condóminos, de la institución financiera correspondiente (en caso de que tengas un crédito) y del Municipio, el cual expedirá una Licencia de Construcción. Siempre te deberás apegar al diseño arquitectónico y colores establecidos en tu condominio.
76. Queda prohibida toda obra que ponga en peligro la seguridad, estabilidad y conservación del condominio, que afecte a la comunidad y aquellas que deterioren cualquier vivienda. Si se presentarán serán reparadas con cargo al responsable.
77. Los propietarios pueden hacer obras y reparaciones al interior de su casa, pero sin hacer modificaciones que afecten la estructura original o que perjudiquen la estabilidad y seguridad de la vivienda.
78. La reparación de cualquier falla dentro de la vivienda que no esté contemplada dentro de los términos de la Póliza de Garantía emitida por la constructora; o los ocasionados por el mal uso o uso normal del propietario, serán pagadas por el dueño de la vivienda.
79. Ningún condómino podrá realizar ninguna obra en los bienes comunes, aún cuando sea de forma voluntario o gratuita sin previa autorización de la Asamblea de Condóminos y sin afectar el concepto arquitectónico del desarrollo.
80. No podrás llevar a cabo ningún tipo de construcción ni ampliación en la parte del frente de tu vivienda ya que es exclusivamente para estacionamiento, tampoco levantar barda o

muros. Esto a fin de respetar el diseño arquitectónico y las áreas verdes del Conjunto Urbano. De hacerlo, el Administrador, apoyado por la Asamblea, te solicitará quitarlas y el gasto generado por hacerlo estará a tu cargo.

- a. Se autorizará el ingreso al Condominio al personal de los diferentes organismos tales como Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, etc. con el objeto de realizar trabajos de medición.
81. El condómino que instale protecciones en las ventanas deberá apegarse a los diseños de herrería propuestos por La Constructora, los cuales siempre serán de color negro. Esto para no modificar la imagen del condominio ni romper con la armonía arquitectónica de las casas. De esta manera mantendrás la plusvalía de tu vivienda y la de tus condóminos. (Consultar “El Manual de Propietario”)
82. Los espacios destinados a la cochera deberán ser utilizados exclusivamente para el estacionamiento de automóviles, por lo cual solo podrás realizar las obras de pórticos y rejas de acceso propuestas por La Constructora y con autorización previa de la asamblea y de la institución financiera correspondiente, además de contar con la licencia de construcción de la autoridad municipal. Siempre deberás apegarte al diseño arquitectónico creado para estos fines. (Consultar “El Manual de Propietario”)
83. La construcción de los pórticos referida en el artículo anterior sólo la podrán realizar los propietarios de las viviendas dúplex que se encuentran en vialidades públicas primarias. No está permitido construirlos, en las viviendas cuádruples, ni en las casas dúplex ubicados en calles cerradas con retorno las cuales podrán contar con protección en la entrada general.
84. No se pueden abrir claros o ventanas en ningún muro o losa, ni pintar de colores diferentes o decorar las fachadas o paredes exteriores; ya que esto perjudicaría el diseño arquitectónico general de la casa y el condominio.
  - a. Los colores correspondientes a las fachadas de Hacienda La Gloria son los siguientes: Azul – MO05-3, Naranja – NA10-3, y Hueso – BM52-1. Los colores son igualaciones de las claves del catálogo Comex Color Center. La pasta empleada es acrílica texturizada marca Revesto o similar textura tipo “caracoleado”.
85. Si un condómino modifica la estructura en forma diferente a los lineamientos autorizados, cambia el estilo, textura y color de la fachada, no respeta los diseños de la herrería de protección ni los pórticos de acceso, deberá pagar los gastos generados para el restablecimiento de la vivienda.

86. Cuando se requiere componer instalaciones subterráneas y ocultas (agua, electricidad, drenaje), así como las canalizaciones y conductos que pasen por las viviendas, el condómino colindante, o vecino, está obligado a permitir las reparaciones necesarias a las partes comunes del inmueble y el acceso a su casa a arquitectos, contratistas y obreros encargados de realizarlas, previo aviso de la Administración.

## SANCIONES

87. Las disposiciones de este Reglamento de Condominio y Administración y los acuerdos tomados en la Asamblea son de observancia general y obligatoria.
88. El condómino que no cumpla con estas obligaciones será responsable de los daños y perjuicios que cause a los vecinos.
89. El Régimen de Condominio establece que la voluntad de la mayoría prevalecerá sobre la minoría, siendo obligatorios todos los acuerdos aún cuando no estén de acuerdo todos los condóminos.
90. La Asamblea acordará las sanciones por incumplimiento.
91. Cuando un condómino incumpla el Reglamento se le amonestará en forma verbal por primera vez, indicándole su falta e invitándolo a apegarse a la normatividad.
92. Si en condómino reincidiera, el Administrador le hará entrega de una segunda amonestación por escrito, donde se indicará la falta y el artículo infringido y señalará las sanciones en que podrá incurrir si continuara con su conducta.
93. Si después de dar cumplimiento a los artículos anteriores, el infractor continúa con el incumplimiento, se presentará una demanda ante la autoridad judicial correspondiente, exigiéndole el cumplimiento de la normatividad y aplicándole una multa entre 15 y 30 días de salario mínimo, más gastos legales y honorarios que cause la demanda.
- Pero lo más importante de todo radica en no generar problemas entre condóminos, discusiones ni malos entendidos para evitar imponer castigos y sanciones.
  - Si tú y tu familia siguen estas sugerencias y contribuyen a fomentar que los demás vecinos también lo hagan, tú serás el más beneficiado y vivirás en un ambiente de tranquilidad, armonía y sana convivencia.

Una vez que se te haga entrega de tu vivienda, la constructora te expedirá una Póliza de Garantía que cubre las reparaciones de tu vivienda. En esta póliza, la constructora se obliga a responder por los defectos y vicios ocultos. Su vigencia comenzará a partir de la fecha que recibas tu casa.

Así mismo la constructora se compromete a reparar, por su cuenta y costo, las fallas que el propietario reporte por escrito adjunto a una copia de la Póliza de Garantía.

Por ello es muy importante que el propietario reporte inmediatamente cualquier desperfecto y conserve en su poder la póliza.

Al momento que te sea entregada tu casa debes manifestar tu conformidad con el estado de los bienes e instalaciones, ya que la constructora no responderá por desperfectos derivados del uso normal, mal uso o falta de mantenimiento de la vivienda y sus instalaciones.

Cualquier modificaciones que el condómino realice a la estructura de la vivienda, la falta de mantenimiento y el mal uso de la casa o de sus partes, dejará sin efecto la garantía.

### EN DÍA DE LA ENTREGA

La Póliza de Garantía será válida únicamente al momento de la recepción de la vivienda en: cristales, herrería, cancelería y carpintería, puertas y ventanas, en el funcionamiento de la cerrajería, acabados en pisos, muros, losetas, plafones y escaleras, muebles y accesorios de baño y cocina, instalación de lavadero, pintura en general y en los accesorios eléctricos de acuerdo a las especificaciones técnicas de la vivienda.

### TRES MESES

La garantía tiene una cobertura de tres meses si surgen fallas en las instalaciones de gas, hidráulicas, sanitarias y eléctricas cuando se tengan contempladas en las especificaciones técnicas; fisuras de muros y plafones tomando en cuenta la reglamentación de fisuras en el concreto.

### UN AÑO

Tienen garantía de un año en impermeabilización y vicios ocultos, siempre y cuando sean imputables a la empresa. Y por otra parte de nuestros proveedores en el calentador y la cocina integral en caso de que se tenga contemplada en las especificaciones técnicas de la vivienda.

## INSTALACIONES QUE CORREN POR TU CUENTA

Cada condómino debe hacerse cargo de los trámites ante las compañías de luz, agua y teléfono. Cuando te sean instalaciones dichos servicios deberás verificar, antes la presencia de los empleados, que las llaves de los depósitos, los interruptores y los medidores se encuentran en perfectas condiciones. Es conveniente que leas las instrucciones de manejo de todos los aparatos que tienen en tu casa.

Tu casa cuenta con los ductos y salidas necesarias para instalar el cableado de las antenas aéreas de televisión y teléfono, que tú podrías instalar si así lo deseas, además tienes un timbre en la puerta de tu vivienda.

## RESPONSABLE DE LA REDACCIÓN DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN

Arq. Hugo Serrato Ángeles  
Director Regional Región Bajío  
Constructora ARA S.A. de C.V.

## NOTA IMPORTANTE

Este reglamento ya se encuentra suscrito en el Municipio de Querétaro, por lo cual no pude sufrir de modificaciones. Sin embargo, la Asamblea de la Asociación de Condóminos Limonero A.C. puede realizar un reglamento interno que especifique negociaciones para cada punto del reglamento base.