



Apartamentos del TEC, A.C.

REGLAMENTO INTERNO

INTRODUCCION

El Consejo Directivo de Apartamentos del TEC, A.C. actuando de acuerdo a los poderes que le confiere la Asamblea de Propietarios y el Régimen de Condominio que lo rige, Escritura Pública No. 63,951 del día 7 de Julio del 2017, con las facultades que le concede el artículo 18 de los estatutos de la asociación civil ha promulgado el Reglamento Interior contenido en este documento.

Dentro de los principios establecidos para la operación el Consejo Directivo de Apartamentos del TEC, A. C, éste puede, eventualmente, agregar, eliminar o revisar las cláusulas que lo complementan, haciendo extensivas sus conclusiones a la Asamblea de Propietarios. Todo punto que no está incluido en este Reglamento, como faltas a la moral, muestras de afecto excesivas y/o quejas de propietarios e inquilinos, se analizara por todo el Consejo Directivo y se pondrán las multas correspondientes.

El cumplimiento de estas Reglas y Regulaciones, por parte de cada Propietario y residente, asegurará que Apartamentos del TEC, A.C. mantenga el alto nivel en la calidad de vida y ofrezca un ambiente en el que todos los Residentes disfruten de una experiencia de vida comunitaria atractiva y pacífica.

El cumplimiento de estas Reglas y Regulaciones es una responsabilidad para ser compartida igualmente por todos los que residen y trabajan en Apartamentos del TEC, A.C.

DEFINICIONES Y REGULACIONES

1. DISCIPLINA / RUIDOS

- a. Cada inquilino y/o residente es responsable por el comportamiento de él y sus invitados, y de cuidar que no afecte ruido a otros departamentos. Queda prohibido el ruido en extremo: Música, Gritos desde terraza y pasillos y desde dentro de los departamentos después de las 00:00 hrs. Respetando la norma mexicana oficial 081ecol-1993 de 65 decibeles como máximo en caso contrario se hará acreedor a una sanción la cual será determinada por **El Consejo Directivo de Apartamentos del TEC, A.C.**
- b. Queda prohibido la entrada al condominio de mariachis, bandas de música, grupos musicales, etc.
- c. El inquilino será responsable de pagar cualquier daño que ocasione él o sus invitados dentro y fuera de las instalaciones y otros departamentos de Apartamentos del TEC, A.C.
- d. Prohibido verter sustancias limpiadoras o químicos agresivos en el drenaje sanitario y/o cualquiera de las áreas comunes
- e. Queda estrictamente prohibido ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes, escaleras y estacionamientos; a excepción de tener permiso por escrito de Administración para alguna reunión o fiesta, solamente en alguna de las explanadas del primer piso de cada edificio.

- f. Toda persona ajena al condominio Villas TEC, deberá registrarse en caseta principal dejando una identificación para su acceso mientras permanezca en las instalaciones.
- g. Queda prohibida la entrada a visitas entre las 00:00 horas. a 6:00 AM, a excepción en caso de emergencia,
- h. Toda persona ajena al condominio deberá entrar por la puerta principal de vigilancia y no por ningún otro lugar, introducir personas al condominio sin registrarlos en caseta de vigilancia es motivo de denuncia legal ante las autoridades competentes

2. FIESTAS O EVENTOS

- a. A todos los inquilinos de Villas Tec, Se les comunica que para cualquier evento o fiesta aun siendo en su departamento se requiere de un permiso de la administración o de algún miembro del Consejo Directivo de Apartamentos del TEC, A.C.
- b. Se requiere permiso cuando son más de 5 invitados al Departamento. Se pondrá una multa de \$2,000.00 pesos al no tener el permiso antes mencionado.
- c. El responsable del evento o fiesta deberá de llenar formato con 24 horas antes del evento así como mostrar la lista de invitados, y dejar un deposito de \$ 2,000.00 (dos mil pesos 00/100) que le serán devueltos al día siguiente del evento, en caso de no encontrar ninguna anomalía tanto en elevadores, escalera, muros y explanada.
- d. El máximo de Invitados para fiestas es el siguiente:
- e. Pent House 25 personas
- f. Departamentos 20 personas
- g. Explanada área (frente a su edificio) 40 personas
- h. Para todo evento el horario permitido por las leyes civiles que rigen el municipio de Monterrey es hasta las 1:00 A.M , en caso de requerir después de la 1:00 AM deberá solicitar el permiso en **“TRAMITES Y SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE LA CIUDAD DE MONTERREY”**, (Ley Municipal)
- i. Todo Inquilino deberá obedecer las indicaciones del personal de vigilancia tanto de Villas Tec, así como del Tec de Monterrey en caso de hacer caso omiso serán reportados **Asuntos Disciplinarios del Tec de Monterrey y se hacen acreedores de una multa de 2,000.00 (Dos mil pesos)** más daños de reparación, y quedará vetado para futuros eventos.
- j. El responsable del evento se hace responsable de cualquier destrozo, daño, deterioro del inmueble de Villas Tec
- k. Cualquier violación alguno de los puntos o del reglamento interno, se hace acreedor a la presencia de las autoridades del TEC de Monterrey así como de las autoridades municipales y del estado de Nuevo León.
- l. Cualquier queja relacionada a Seguridad, Limpieza o mal trato de alguno de los empleados, favor de hacerla en la administración

3. SEGURIDAD Y ORDEN

- a. Queda estrictamente prohibido sentarse en los barandales de los balcones y escaleras y/o realizar cualquier acto que ponga en riesgo la integridad física de cualquier persona.
- b. Es responsabilidad de cualquier inquilino y/o residente avisar a Recepción y/o administración de cualquier violación a este reglamento.
- c. No se permite la estancia en áreas de la explanada entre la 1:00 AM a 6:00 AM
- d. La basura será recolectada, AFUERA de los departamentos, debe depositarse en un recipiente adecuado y siempre embolsada y sin la presencia de líquidos, que puedan escurrir, para evitar manchar y ensuciar el piso.
- e. Prohibido estrictamente proporcionar copias de llaves a personas ajenas al edificio, hacerlo será motivo de amonestación o de reporte a donde corresponda.
- f. En caso de robo o daños en el departamento, el inquilino será el responsable y deberá cubrir o reparar el daño ocasionado, reportar inmediatamente a la administración
- g. Toda acción contraria a este reglamento de un invitado y/o proveedor, será con cargo y cuenta del inquilino que le invitó y/o solicitó el servicio.
- h. En caso de que el inquilino no se apegue al reglamento o no cumpla con sus obligaciones podrá originar lo siguiente:

1. Reporte interno con la administración de las Villas Tec y al **Consejo Directivo de Apartamentos del TEC, A.C.**
2. Reporte externo con el departamento de Asuntos Disciplinarios del Tec de Monterrey.
3. Reporte a Seguridad Pública Municipal
4. Sanción económica, la cual será determinada por el **Consejo Directivo de Apartamentos del TEC, A.C.**
5. Desocupación forzosa de Apartamentos del TEC A.C. en caso que lo amerite el **Consejo Directivo de Apartamentos del TEC, A.C.**

4. ELEVADORES

Los elevadores serán apagados los fines de semana (Viernes y Sábados) y días festivos entre las **00:00 horas a 6:00 AM**

5. REQUISITOS PARA MUDANZAS

Para hacer la maniobra de mudanza el propietario y/o inquilino, está obligado a lo siguiente:

- a. Se notificará al Administrador con anticipación a la fecha programada de dicha mudanza. El uso del elevador, será limitado a la capacidad del mismo, cuidando preservar su estado. El mal uso del elevador por algún inquilino, propietario o invitado de los anteriores será sancionado.
- b. En caso de que la mudanza la realice un inquilino requerirá de una aprobación por escrito del propietario.

6. MASCOTAS

- a. POR NINGUN MOTIVO Y SIN EXCEPCION ALGUNA: No se permite tener mascota y/o animales vivos, solo peceras que pueda controlar el propietario o inquilino.
- b. En caso de ser sorprendido algún inquilino con algún animal, se dará aviso inmediato al dueño del departamento, y se le dará aviso por escrito para que se deshaga de ese animal en un plazo impostergable de 7 días.
- c. Al término del plazo de 7 días concedidos, se pasará a realizar una revisión del inmueble, por parte de la administración junto con el dueño del departamento, si se encuentran indicios de que el animal aún habita ahí, se procederá a aplicar una multa de \$2,000.00 pesos (dos mil pesos) y retirar el medidor del agua, el cuál se reinstalará hasta la comprobación fehaciente del desalojo del animal

7. OBLIGACIONES DEL INQUILINO

- a. No abrir las puertas de acceso a personas ajenas a VILLAS TEC, aun diciendo que van de parte de administración, desconfíe y avise a la administración.
- b. Mantener la puerta del departamento siempre cerrada, y OBLIGATORIAMENTE con llave al ausentarse.
- c. Reparar, reponer, conseguir quien arregle, todo lo que resulte del uso o de un mal uso en su departamento,
- d. Pagar y mantener al corriente los gastos generados por sus servicios.
- e. No subarrendar el departamento sin consentimiento del propietario.
- f. Mantener un ambiente de moralidad y tranquilidad, las reuniones solo se permitirán sin exceder de 5 personas, solo dentro del departamento y guardando las reglas de no afectar a terceros; en caso de ser más de 5 personas deberán tramitar un permiso para reunión o fiesta en la oficina de la administración. De no respetar estas condiciones el Recepcionista hará un llamado de atención y de no acatarse se harán los reportes correspondientes.
- g. Solicitamos que en caso de observar alguna acción que vaya en perjuicio de alguien, aun y que en lo personal no te afecte pedimos tu apoyo denunciando esta situación inmediatamente, se guardará el anonimato si así lo determinas
- h. Depositar la basura siempre en bolsas y en los recipientes correspondientes a cada departamento. No dejar basura en el piso de los pasillos, escaleras, estacionamientos, o en las áreas comunes.
- i. En caso de salir de vacaciones o dejar el departamento, asegurarse de cerrar todas las llaves de agua, gas y dar aviso a Administración

- j. No proporcionar copias de llaves o tarjetas de acceso a personas ajenas al edificio, hacerlo será motivo de amonestación o de reporte a donde corresponda.
- k. Cubrir en tiempo y forma las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento (Pago de Renta, Buen Uso de Bienes Muebles, etc.)
- l. Cualquier desperfecto o mal uso de los departamentos y/o edificios dentro del área de APARTAMENTOS DEL TEC A.C. hecha por el inquilino o invitados será descontada del depósito que tenga en su contrato, para reparación de los daños.

8. TARJETAS PARA AUTOS DE INQUILINOS

- a. Todo automóvil de inquilinos deberán portar una tarjeta para poder entrar al condominio de Villas Tec.
- b. Esta tarjeta no es transferible. Es para uso exclusivo a la persona asignada por VILLAS TEC,
- c. Todo auto ajeno al Condominio, deberá estacionarse fuera de Villas Tec.
- d. En caso de que el titular de la tarjeta cambie de departamento dentro de Villas Tec, o deje el condominio deberá avisar en la administración y al propietario del departamento, para actualizar los datos de la tarjeta o entregarla
- e. El titular de la tarjeta acepta el buen uso de la misma así como el reglamento interno
- f. La velocidad máxima permitida es de 15 km/hr

9. AREA DE LA ALBERCA

- a. La alberca es para uso exclusivo inquilinos y propietarios que deberán estar registrados en la base de datos de la administración. NO INVITADOS.
- b. El horario de la alberca es de lunes a domingo de 7:00 a.m. a 10:00 p.m.
- c. La persona que utilice la alberca es bajo su propia responsabilidad.
- d. Todo menor de edad deberá estar acompañado de un adulto.
- e. Prohibido envases de VIDRIO en el perímetro de la alberca.
- f. Prohibido fumar, ingerir alimentos y consumir bebidas alcohólicas DENTRO de la alberca.
- g. Deberá usar traje de baño.
- h. El uso de aparatos de audio deberá ser con un VOLUMEN MODERADO (Sin molestar a los vecinos) En caso contrario se suspenderá la energía eléctrica.
- i. La alberca no podrá reservarse, ni usarse para fiestas.
- j. NO está permitido clavados, decoración con globos en el área de la alberca, así como las guerras con globos con o sin agua que podrían dañar el filtro de la misma.
- k. Por normas de higiene antes de introducirse a la alberca es recomendable lavarse el cuerpo para eliminar sudor y restos de bronceador y protector solar.
- l. El violar cualquier punto en el presente reglamento será sancionado dando parte a la autoridad correspondiente. Adicionalmente se le aplicará una sanción económica de \$2,000.00 (Dos Mil Pesos)
- m. Cualquier daño a las instalaciones será con cargo al residente que lo ocasione, siendo corresponsable el propietario del departamento.
- n. La administración no se hace responsable de pérdidas de objetos olvidados en el área de la alberca.

10. REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

- a. Todo los Condóminos deben estar familiarizados con los planes de seguridad del edificio.
- b. Se recomienda que cada Condómino tenga un extintor funcionando en su apartamento.
- c. Queda estrictamente prohibido los pinos navideños naturales. Las series de focos deberán de ser con especificación de UL al fuego y/o de LED

11. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO

- a. **Todos los propietarios tienen la obligación de incluir en sus contratos el reglamento interno.**
- b. Todo propietario deberá tener un seguro de responsabilidad civil como mínimo.
- c. Es obligación de cada propietario hacer las reparaciones que dañen a sus vecinos (fugas de agua, drenajes, etc.)
- d. Los trabajos dentro de los departamentos van por cuenta del Condómino y/o Usuario.
- b. Apartamentos del Tec A.C. no se hace responsable por daños hechos a las instalaciones por contratistas externos, en caso de existir éstos, serán saldados por el Condómino.

12. ÁREA DE ESTACIONAMIENTO

- a. Todos los departamentos tiene 2 cajones asignados a su departamento, los cuales son exclusivos para los inquilinos y los propietarios, las visitas no podrán utilizar los estacionamientos de los inquilinos, a menos que estén registrados en la Administración.
- b. Los automóviles que se encuentren estacionados en un lugar prohibido y/o en un cajón que no sea el asignado u ocupando más de su área permitida, serán remolcados con costo al Condómino y/o Usuario.
- c. Los autos que estén fuera de servicio no deberán ser estacionados dentro del inmueble.
- d. Los espacios de estacionamiento deberán ser usados solamente para este propósito y no como área de almacenaje.
- e. Los cajones de visitante, no deberán utilizarse por tiempo prolongado por autos de Condóminos ni por autos fuera de servicio.

13. SERVICIOS PERSONALES DE LOS EMPLEADOS DE VILLAS TEC Y GRATIFICACIONES

- a. VILLAS TEC tiene una política de no propinas. Esto es con el fin de que los Condóminos no sientan que tienen que dar alguna gratificación a los empleados por los servicios normales que desempeñan como empleados del Condominio.
- b. Por trabajos realizados fuera del horario normal de trabajo o bien en ocasiones especiales, las propinas se darán según estime el Condómino, bajo su propio criterio y decisión.
- c. Durante el horario de trabajo los empleados del condominio no podrán prestar servicios especiales a los Condóminos (chofer, lavar carros, etc.), pero se podrá acordar la realización de estos trabajos fuera de el horario del empleado y el pago por estos servicios se deberá de realizar de manera personal entre el empleado y el Condómino.
Si es permitido que los empleados ayuden o apoyen a los inquilinos en trabajos menores, como cargar garrafones de agua, ayudar a subir alguna maleta, arreglos menores avisando primero a la administración.

14.HIGIENE Y SEGURIDAD

El Consejo Directivo de Apartamentos del TEC, A.C. deberá efectuar una revisión e inspección mensual de áreas de oportunidad donde se fijen objetivos a realizar por la administración, las cuales se calificarán en tiempo y costo

DEL PERSONAL QUE LABORA PARA APARTAMENTOS DEL TEC A.C.

15.DEL PERSONAL DE LIMPIEZA

- a. Diariamente deberán recolectar la basura de los inquilinos, que para tal efecto este depositada en los recipientes colocados en los pasillos fuera de los departamentos, debidamente embolsada; en un horario de las 8:00 AM a 11:00 AM
- b. Deberán de mantener en buen estado de limpieza toda área común de VILLAS TEC donde se incluye elevadores, pasillos escaleras, etc.

- c. Jamás recoger la basura de los inquilinos dentro del departamento, bajo ninguna circunstancia; ni realizar encomiendas personales. Solo pueden ser contratados para realizar alguna diligencia o limpieza FUERA de su horario de trabajo.
- d. Deberán de reportar cualquier anomalía relacionada con la limpieza a la Administración
- e. Deberán de mantener limpios los botes de basura de acuerdo al programa anual de la administración.

16. DE LOS VIGILANTES

- a. Cada vez que un inquilino o invitado solicita taxi, apoyarlo por su seguridad
- b. Hacer rondín cada hora, cerrando para ello siempre, la caseta, por la privada Cuernavaca y estacionamientos, reportar inmediatamente a Seguridad TEC (8328-4046) cualquier anomalía o cosa extraña.
- c. Verificar muy bien al entregar las credenciales de los visitantes que dejan en caseta, que sea el titular para no entregar erróneas.
- d. No recibir pasaportes, si el visitante no trae otra identificación dejarlo pasar, anotando los datos del pasaporte y permitir la entrada.
- e. Toda la paquetería especial o correspondencia que requiera firma de entregado, recibirla en caso de que los propietarios o inquilinos no se encuentren en sus departamentos.
- f. En caso de reunión o fiesta: Hablar con los organizadores para saber si cuentan con permiso y moderar el ruido, llegando a un arreglo de conformidad y tranquilidad. En caso de no contar con el permiso o seguir con ruido escandaloso: informar que la reunión esta suspendida e informar que serán acreedores a sanciones económicas por parte de la administración.
- g. De continuar el escándalo haciendo caso omiso a las indicaciones seguir estas instrucciones:
 - 1- No entrar en discusión o altercado con los inquilinos ni los invitados
 - 2- Apagar los elevadores de esa torre
 - 3- Apagar el interruptor del departamento y quitar fusibles hasta que desalojen
 - 4- Si aun con estas medidas cointinua el escándalo y no desalojan: llamar a las autoridades y a seguridad TEC
 - 5- Anotar en el diario cualquier desperfecto, daño o suciedad causados, así como todos los datos pertinentes en cuanto a las personas involucradas y los hechos

PLAN DE EMERGENCIA EN CASO DE INCENDIO

Deberá organizarse los Condóminos para con la asesoría del personal de Seguridad, designar un equipo de personas para que en caso de emergencia, sean los encargados de dirigir al resto de los Condóminos y personal del edificio en su salida a un área segura.

Deberá planearse simulacros esporádicos de emergencia, con el fin de que todos estén enterados de los procedimientos a seguir, durante algún evento.

DURANTE EL SINIESTRO

1. Durante el siniestro, asistir a cualquier persona que necesite ayuda en el área del incendio. Llevarla a una segura, y esperar instrucciones. Si existe humo en los pisos inferiores, continuar bajando, de ser necesario hasta el exterior del edificio.
2. **NO USAR ELEVADORES.**
3. Desde un lugar seguro llamar al departamento de bomberos y reportar el incendio, estar preparado para dar el nombre del edificio (VILLAS TEC), la dirección, el piso donde se inició el incendio, su nombre y el número de teléfono del que está llamando.
4. **USO DE EXTINGUIDORES:** son de polvo químico y pueden ser usados en cualquier tipo de incendio. Para operarlos, sostenga el extinguidor, retire el seguro, retírese aproximadamente 2 metros de la base del fuego, apunte hacia ésta y apriete el gatillo y rocíe de un lado a otro.

5. Si es necesario desalojar por completo el edificio, todas las personas deberán, una vez estando fuera, reunirse en un lugar seguro a 100 mt. de distancia, esto con el fin de hacer un recuento de las personas.

17.VIGENCIA

- a. Este reglamento interno, fue aprobado por unanimidad en asamblea ordinaria del día 28 de Marzo del 2017, tiene vigencia hasta nuevo aviso,
- b. El alcance de este reglamento interno es para todo el Condominio de Apartamentos del Tec.
- c. Este reglamento interno deberá registrarse en el registro público de la propiedad, posterior a la asamblea del cambio de Consejo Directivo

APLICACIÓN DE MULTAS CONDOMINIOS VILLAS TEC

CONCEPTO	MULTA
1. Prolongar reuniones después del horario permitido el cual es hasta la 1:00 am	\$2,000.00
2. El ruido en extremo: Música, gritos desde terrazas y pasillos después de las 00:00 hrs. Respetando la Norma Oficial Mexicana 081ecol-1993 de 65 decibeles	\$2,000.00
3. Ingerir bebidas en envases de vidrio dentro de la alberca y su alrededor (jardín)	\$2,000.00
4. Tener invitados dentro de la alberca	\$2,000.00
5. Introducir en los departamentos Pinos Navideños Naturales	\$2,000.00
6. Conectarse a la tubería de agua sin tener medidor	\$2,000.00
7. El uso de balcones ó terrazas para almacenar basura, muebles	\$500.00
8. Colocar ropa, ropa, toallas, banderas en los barandales de los balcones y/o arrojar cualquier objeto desde los balcones	\$500.00
9. Permanecer en áreas de explanada o alberca entre las 11:00 pm hasta las 7:00 am del día siguiente	\$500.00
10. Automóviles que se encuentren estacionados en lugar prohibido	\$500.00
11. Manejar con exceso de velocidad dentro del Complejo	\$500.00

Queda prohibido tener cualquier tipo de mascota (perro, gato, conejo, pato, etc.)

**CONSEJO DIRECTIVO
VILLAS TEC**