

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN

CONDOMINIO ISLA TRAPANI

ÍNDICE DE CONTENIDO

- De las disposiciones generales (Art.1 – Art.3)
- De las asambleas (Art.4 – Art.6)
- De las facultades de la asamblea general (Art.7 – Art.8)
- Del nombramiento y facultades del administrador (Art.9 – Art.15)
- Del Comité de Vigilancia (Art.16- Art.20)
- De la representación legal (Art.21 – Art.23)
- Del patrimonio (Art.24 – Art.28)
- De los gastos, obligaciones fiscales y controversias (Art.29 – Art.32)
- De los gravámenes (Art.33 – Art.36)
- De las remodelaciones en unidades privativas (Art.37 – Art.41)
- De la calidad de condómino y de los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común (Art.42 – Art.53)
- De las sanciones (Art.54 – Art.57)
- Del uso de las áreas comunes (Art.58 – Art.61)
 - Reglamento interno de terraza:
 - Reglamento interno de alberca:
- Del uso de las vialidades del condominio (Art.62 – Art.67)
- De la imagen urbana (Art.68)
- De la tenencia de mascotas (Art.69 – Art.71)

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Para los efectos de este reglamento se entiende por:

- I. Ley: la “LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NAYARIT “, publicada en la Tercera Sección del Periódico Oficial del Estado de Nayarit el miércoles 12 de junio de 2002, por Decreto Número 8432.
- II. Condominio: Se le denominará condominio al grupo de viviendas del inmueble, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, y que pueden pertenecer a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute;

- III. Condómino: Es la persona física o moral que es propietaria y legítima poseedora de una o más porciones de un condominio;
- IV. Propiedad Exclusiva: Bienes de uso privativo de cada uno de los condóminos;
- V. Bienes de Uso Común: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso está regulado por la escritura constitutiva o por el Reglamento de Condominio y Administración;
- VI. Asamblea: Reunión de condóminos celebrada previa convocatoria, para proponer, discutir y en su caso, resolver asuntos de interés común a los condóminos;
- VII. Reglamento: El Reglamento de Condominio y Administración, el cual es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley y de la Escritura Constitutiva, de acuerdo a las características del condominio;
- VIII. Unidad de Propiedad Exclusiva: Es el departamento o casa y los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

Artículo 2.- Las disposiciones de la ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio, en su forma vertical, horizontal y mixta, así como los derechos y obligaciones de los condóminos.

Artículo 3.- La escritura constitutiva del régimen de condominio, deberá estipular las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo del condominio Isla Trapani es la Asamblea General de Condóminos y representará la totalidad de los propietarios.

DE LAS ASAMBLEAS

Artículo 4.- Las asambleas podrán ser:

- I. Ordinarias, que se celebrarán cada seis meses, teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y
- II. Extraordinarias, que podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando se requiera decisión de los condóminos en los términos de este reglamento por cualquiera de las siguientes hipótesis:
 - a) Para aprobar la modificación a la escritura constitutiva del régimen condominal o su reglamento;
 - b) Para aprobar la extinción voluntaria del régimen condominal;
 - c) Para aprobar la realización de obras nuevas;
 - d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, demolición, ruina o reconstrucción;
 - e) Cuando haya asuntos de carácter urgente que atender.

Artículo 5.- Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

- I. Serán presididas por quien o quienes la convocaron y a falta de éste, por quien designe la asamblea. Contarán con secretario y escrutadores designados por la misma los cuales harán la declaratoria de que la asamblea se encuentra legalmente instalada;
- II. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente ley, la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una mayoría especial;
- III. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva;
- IV. Para el caso de que un condómino sea copropietario de su unidad habitacional con una o más personas, estos deberán nombrar un representante común para los efectos de votación.
- V. La votación será personal, nominal y directa. El reglamento podrá facultar la representación, pero en ningún caso, una sola persona podrá representar a más de dos condóminos, con carta poder simple firmada por dos testigos. En ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas;

- VI. Cuando un condómino sea designado administrador o miembro del Comité de Vigilancia, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y administración y en las de reserva;
- VII. El secretario de la asamblea deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la asamblea, agregando la lista y firma de asistencia de los propietarios que concurran, a la lista de asistencia se adjuntarán las cartas-poderes otorgadas por los condóminos que en esta forma se hagan representar. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del Comité de Vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo soliciten;
- VIII. Si por alguna causa o razón no pudieren tratarse todos los asuntos contenidos en el orden del día, el presidente podrá suspender la asamblea y continuarla el día y la hora que determine la mayoría de votos de los presentes. En la junta posterior solo se tratarán los asuntos que hubieren quedado pendientes y no se requerirá nueva convocatoria declarándose legalmente instalada con los propietarios que hubiere.
- IX. El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y les informará por escrito o por medio electrónico a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea. El acta resultante deberá ser protocolizada ante notario público en cualquiera de las siguientes hipótesis:
 - a) Cuando se modifique la escritura constitutiva del condominio. En este caso, además se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad; o
 - b) Cuando se modifique el reglamento del condominio.

Artículo 6.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- I. La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el reglamento, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca;
- II. Los condóminos o sus representantes serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva o por medio electrónico. Además, el convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o, en los establecidos en el reglamento;
- III. Podrán convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece la Ley:
 - a) El administrador;
 - b) El Comité de Vigilancia; o
 - c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos.
 - d) Cuando la asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes.

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de la Ley, del reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Las convocatorias para la celebración de asambleas, se notificarán con ocho días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva, el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo.

La convocatoria deberá indicar el lugar, día y hora para su realización, enunciándose el orden del día, y deberá fijarse en varios lugares del condominio debiendo celebrarse en el condominio.
- IV. La asamblea se ocupará exclusivamente de los asuntos enunciados en el orden del día, que invariablemente se inserta en la convocatoria respectiva.
- V. En casos de suma urgencia, establecidos en el reglamento, se realizarán las convocatorias para asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de la Ley y el reglamento;
- VI. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea, se considere necesario podrá, el administrador o cuando menos el 25% de los condóminos, solicitar la presencia de un fedatario público;
- VII. En el caso de las asambleas generales extraordinarias señaladas en el artículo 25 de la Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma.
- VIII. Cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen de condominio y su reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, en la que deberán votar por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán para

su obligatoriedad, de un mínimo de votos que representen la mayoría simple del total de condóminos.

- IX. El Comité de Vigilancia podrá convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los 3 tres días siguientes. Asimismo, cuando a su vez sea necesario informar a la asamblea de las irregularidades en que haya incurrido el administrador con notificación a éste, para que concurra a la asamblea relativa.

DE LAS FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 7.- La asamblea general tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Modificar la escritura constitutiva del régimen de condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo;
- II. Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la presente ley, de la escritura constitutiva y del reglamento;
- III. Fijar la remuneración relativa al administrador, así como resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado;
- IV. Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento;
- V. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas;
- VI. Nombrar y remover al Comité de Vigilancia;
- VII. 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 Vigilancia;
- VIII. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- IX. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan la Ley, el reglamento, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;
- X. Instruir al administrador para el cumplimiento del cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes del condominio;
- XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador; y
- XII. Las demás que le confieren la presente ley, el reglamento, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 8.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, en los siguientes casos:

- I. Por falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;
- II. Por falta de pago de dos o más cuotas extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos;
- III. Por falta de pago de sanciones aplicadas por incumplimiento a este reglamento; y
- IV. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos los condóminos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea.

DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DEL ADMINISTRADOR

Artículo 9.- El condominio serán administrado por la persona física o moral que designe la asamblea de condóminos.

Artículo 10.- Para desempeñar el cargo de administrador deberán satisfacerse los siguientes requisitos:

- I. En el caso de persona física y siendo condómino deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas;

- II. En el caso de persona física externa al condominio o moral, deberá acreditar experiencia en administración condominal a juicio de la asamblea, y otorgar la garantía que establezca la asamblea; y
- III. No haber sido condenado mediante sentencia ejecutoriada por la comisión de delitos patrimoniales o relacionados con la administración de bienes ajenos.

Artículo 11.- Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, el Comité de Vigilancia deberá celebrar el contrato correspondiente conforme a la ley aplicable.

Artículo 12.- El administrador, cuando no fuera condómino, tendrá un plazo no mayor a treinta días naturales, a partir de la firma del contrato, para entregar al Comité de Vigilancia la fianza correspondiente.

Siendo el administrador un condómino, su encargo será por un año, y será posible su reelección sólo por un período consecutivo más. Pudiendo ser posteriormente electo en otros períodos no consecutivos.

Artículo 13.- Corresponderá al administrador:

- I. Llevar debidamente autorizados por fedatario público del municipio donde se encuentre ubicado el condominio, un libro de actas de las asambleas y un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. En este registro se anotarán la conformidad de acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o renuncia del deudor a expresar su voluntad, se asentarán los saldos que determine el Comité de Vigilancia, indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, respecto a los votos atribuidos a la vivienda de que se trate; para los efectos de votación previstos en esta fracción, estas inscripciones solo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen, de las cuales el administrador expedirá constancia al acreedor interesado.
- II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promoviendo la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- III. Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio, los cuales en todo tiempo deberán estar a disposición de los condóminos y acreedores registrados, para su consulta;
- IV. Realizar todos los actos de administración y conservación del condominio;
- V. Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales;
- VI. Ejecutar los acuerdos de la asamblea;
- VII. Recaudar de los condóminos la cuota que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;
- VIII. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento;
- IX. Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, dichos recibos expresarán en su caso, los saldos a cargo de cada condómino;
- X. Entregar mensualmente a cada condómino, por medios electrónicos, un estado de cuenta que comprenda:
 - a) Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;
 - b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de cubrirse; el administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarlo, una relación del mismo en que consten las cantidades que cada uno aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y reserva, con expresión de saldos de notas pendientes de cubrirse; y
 - c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración, y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente o en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.
 - d) El condómino tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la fecha de entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes por escrito en el domicilio oficial del condominio; transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación por parte de la asamblea;
- XI. Convocar a asamblea, con la anticipación señalada en este reglamento a la fecha en que pretenda celebrarse, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, así como la hora en que deba verificarse, con inclusión de la orden del día; los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito.

Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

En caso de urgencia se convocará a asamblea, con la anticipación que las circunstancias determinen;

- XII. Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos, por infracción a lo dispuesto en este reglamento y en el artículo 17 de la ley aplicando las sanciones correspondientes; y
- XIII. Cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo y vigilar la debida observancia de la ley, la escritura constitutiva, el reglamento, los acuerdos de la asamblea, del Comité de Vigilancia y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 14.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad; dicha entrega sólo podrá posponerse por resolución judicial. Para hacer constar la entrega - recepción se deberá levantar un acta circunstanciada de la misma ante fedatario público o dos testigos.

Artículo 15.- Todos los asuntos generales y particulares deberán ser planteados al Administrador de manera privada para que a su vez el administrador los comunique a ambos Comités (el de la asociación y el de vigilancia) y dependiendo de la magnitud y la cuantía los resuelva, y/o de manera colegiada se determine por los responsables tiempo y forma de resolverlos, quedando estrictamente prohibido el manejo discrecional, desinformado, distorsionado, no sustentado de información, que sólo genera malos entendidos, malas interpretaciones y que en lugar de resolver complica, propiciando conflictos innecesarios generadores de pérdida de paz, armonía y cordialidad, cuando lo que se ocupa es tener una sana convivencia dentro de un contexto de principios y valores fuertes entre todos los condóminos, con educación, respeto, empatía y tolerancia

DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Artículo 16.- El condominio deberá contar con un Comité de Vigilancia como su representante, elegido por la asamblea de propietarios e integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose de entre ellos un presidente y vocales, mismos que actuarán de manera colegiada

Artículo 17.- El nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. No podrá reelegirse ninguno de sus miembros por un período consecutivo.

Artículo 18.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- I. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general, así como los demás deberes que le impone la ley, la escritura constitutiva y el reglamento;
- II. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;
- III. Constatar las inversiones de los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;
- IV. Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- V. Informar a la asamblea sobre el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos con que le dé cuenta el administrador;
- VI. Coadyuvar con el administrador haciendo observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- VII. Convocar a asamblea de condóminos cuando requerido el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes;
- VIII. Informar a la asamblea de las irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea; y
- IX. Las demás que deriven de la ley, la escritura y este reglamento.

Artículo 19.- Serán causa de revocación del cargo, el incumplimiento de las obligaciones que se establecen a su cargo contenidas en el reglamento y las que se deriven de la ley.

Artículo 20.- Será obligación de todos los condóminos el participar activamente con un cargo en el Comité de Vigilancia en su oportunidad, con la finalidad de ser partícipe de las obligaciones del condominio.

DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL

Artículo 21.- La asamblea de condóminos queda investida de todas las facultades establecidas en los 3 tres primeros párrafos del artículo 1926 del código civil del estado de Nayarit y su correlativo el 2554 del código civil federal, aplicable en materia federal, en toda la república, pudiendo nombrar apoderados especiales o generales y revocarlos y con toda clase de facultades especiales y generales.

Artículo 22.- El Comité de Vigilancia estará investido de las facultades previstas en los párrafos primero y segundo del artículo 1926 del código civil del estado de Nayarit, pudiendo igualmente nombrar y revocar apoderados generales o especiales con todas las facultades que se requieran conforme a la ley.

Artículo 23.- El administrador tendrá facultades de apoderado general para pleitos y cobranzas y para ejecutar actos de administración, también en los términos de los párrafos primero y segundo del artículo 1926 del código civil del estado de Nayarit, y por lo mismo tendrá todas las facultades generales y las que requerirán cláusula especial de acuerdo con las facultades que le otorga la asamblea, en los términos del artículo 9º de la ley general de títulos y operaciones de crédito y por tanto, podrá girar, endosar, suscribir, avalar y negociar cheques y títulos de crédito únicamente en cuanto se refieran a su encomienda como administrador, debiendo informar de todo lo que firme al Comité de Vigilancia o a la asamblea general. El otorgamiento de otras facultades especiales, y las que requieran cláusulas especiales, necesitarán acuerdo de la asamblea con mayoría del 51% cincuenta y uno por ciento de votos, en los términos de la ley.

DEL PATRIMONIO:

Artículo 24.- El condominio contará por lo menos con un fondo de mantenimiento y administración, el fondo de mantenimiento y administración es con el cual se pagan todos los gastos que deban ser cubiertos por los condóminos, por lo que respecta a mantenimiento y conservación del condominio, así como del pago de los impuestos y derechos que corresponda cubrir al núcleo habitacional, en lo que respecta a sus áreas comunes.

Artículo 25.- El condominio podrá crear adicionalmente un fondo de reserva, que es aquel que se crea para cubrir alguna eventualidad no prevista o bien para reposición de equipo o maquinaria, pintura del condominio y en general de todos aquellos gastos que no estén especificados o formen parte del fondo de mantenimiento y administración y en tanto no se disponga del mismo, deberá ser invertido en valores de renta fija, redimibles a la vista.

Artículo 26.- Los propietarios pagarán las cuotas a su cargo en moneda nacional, mensualmente sin previo cobro o requerimiento en las oficinas o lugar designado del condominio, pudiendo ser mediante transferencia bancaria a la cuenta expofeso para tales fines que disponga la asamblea del condominio.

Artículo 27.- En caso de que los propietarios no paguen las cuotas a su cargo dentro de los primeros 15 días de cada mes o bien dentro del mismo término a la fecha fijada si se trata de cuota extraordinaria su importe causará los intereses establecidos en este reglamento en la sección de Sanciones, dichos intereses se computarán desde la fecha en que se incurrió en mora. Además de cubrir la cuota de intereses señalada, como medida de sanción por la mora en el pago de sus cuotas, el administrador publicará un boletín con el nombre de los condóminos morosos.

Artículo 28.- Los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, así como cualquier otra cuota extraordinaria deberán efectuarse conforme a lo previsto en este reglamento y en caso de que no se cumpla con esta obligación aparte de causar el interés establecido en este reglamento, traerá aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil sirviendo de documento fundatorio de esta acción el estado de liquidación y adeudos e intereses, dicho estado debe ser suscrito por el administrador y el presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya acompañándose los recibos pendientes de pago así

como copia del acta de asamblea o del reglamento del condominio en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos para dichos fondos de esa acción, sólo podrá ejercitarse cuando existan tres recibos pendientes de pago y observándose lo dispuesto en el código de procedimientos civiles del estado.

DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS.

Artículo 29.- El condómino que retiradamente, deje de cumplir con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, conforme a lo establecido en el artículo 36 y 37 de la ley, podrá ser demandado por la rescisión del contrato o para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública respetándose el derecho al tanto, en favor del inquilino, si lo hubiere o de los demás condóminos, en ese orden, en los términos del reglamento de administración del condominio. El ejercicio de estas acciones será resuelto en acta de asamblea extraordinaria que acuerde la medida, misma que para ser válida deberá ser tomada por más de la mitad del total de los condóminos.

Artículo 30.- Si quien no cumpla con sus obligaciones fuese ocupante no propietario, será demandado por la desocupación de la unidad habitacional por el administrador, previo consentimiento del condómino, si este se opusiere, se procederá contra ambos, en términos del artículo anterior.

Artículo 31.- Son gastos comunes entre otros, los siguientes:

- a). Los gastos de conservación y reposición de cualquier naturaleza que ameriten las diversas partes de la propiedad común del inmueble.
- b). Los sueldos, salarios, honorarios, prestaciones y gratificaciones al personal, administrativo y de servicio, así como los honorarios del administrador y cualquier otro gasto legítimo.
- c). El consumo de agua, gas y luz que alimenta a todas las partes comunes.
- d). La previsión para utensilios y material necesario para la conservación y limpieza del inmueble.
- e). Los impuestos, cuotas, contribuciones que de cualquier manera realicen sobre el inmueble en su calidad de cosa común, esto no incluye el impuesto predial que cada condómino debe pagar por su unidad privativa
- f). Las obras nuevas autorizadas por la asamblea de condóminos.
- g). Las innovaciones y mejoras en general, autorizadas la asamblea de condóminos.
- h). En general, los gastos de reconstrucción, mantenimiento, reposición y reparación en los casos de destrucción parcial o deterioro en las partes comunes del condominio.
- i). La cuota de mantenimiento mensual será determinada una vez que se calculen los gastos mediante el presupuesto anual de cada año, mismo que se procesará durante el mes de diciembre y se dará a conocer en enero del siguiente año, para que se someta a aprobación en asamblea ordinaria, pudiendo ser pagada cada mes con la puntualidad requerida (con descuento del \$50.00 por pago anticipado hasta antes del día primero de cada mes, con pago normal sin descuento del día 01 al día 15 del mes en curso, y con un 20% de incremento a partir del día 16 del mes vigente). También se podrá pagar la anualidad completa, considerando un descuento que determinará la asamblea, tomando en cuenta tanto el descuento por pago anticipado como el ahorro generado a todos los condóminos por la adquisición de bienes y servicios a menor costo, lo que finalmente se traduce en un beneficio para todos los propietarios del condominio Isla Trapani.

Artículo 32.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de este reglamento de administración del condominio, así como las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas ante los tribunales competentes del fuero común.

DE LOS GRAVÁMENES

Artículo 33.- Los gravámenes son divisibles para cada una de las unidades privativas habitación del condominio y consecuentemente cada condómino responderá solo al gravamen que corresponda a su exclusiva propiedad individual.

Artículo 34.- La cláusula que establezca mancomunidad solidaria de los propietarios para responder a su gravamen, se tendrá por no puesta.

Artículo 35.- Los propietarios o condóminos que entreguen en arrendamiento, comodato o bajo cualquier otro título sus unidades privativas a terceras personas, estarán obligados a comunicarlo al administrador, para que éste de inmediato proporcione un ejemplar del reglamento y les advierta los derechos y obligaciones que adquieren por ese solo hecho.

Artículo 36.- En los contratos de arrendamiento deberá especificarse que si el inquilino no cumple con las disposiciones de este reglamento podrá darse por rescindido anticipadamente, sin que esto libere al propietario de la obligación de cubrir las cantidades que le correspondan por concepto de cuotas o por cualquier otra causa originada por la violación de este reglamento.

DE LA REMODELACIONES EN UNIDADES PRIVATIVAS

Artículo 37.- El propietario de cualquier unidad privativa en el “condómino” que pretenda efectuar cualquier construcción deberá someter para su aprobación los proyectos arquitectónicos al Comité de Vigilancia”, mismos que deberán de cumplir las disposiciones de este reglamento. No podrá tramitar la licencia de construcción sin que previamente el Comité de Vigilancia haya aprobado el proyecto respectivo en los términos del reglamento. Con el fin de conservar y preservar la fisonomía urbana del desarrollo, quedan prohibidas las siguientes acciones:

- a) Efectuar cualquier ampliación o remodelación que modifique el diseño original y vista de la fachada de la unidad privativa;
- b) Pintar las unidades privativas de otro color que no sea los aprobados por la asamblea de condóminos;
- c) Colocar antenas de televisión o de cualquier tipo de transmisión fuera de la azotea, en un lugar visible al exterior de la unidad privativa;
- d) Colocar tapancos, toldos o cualquier otro tipo de instalación en las cocheras de las casas. La instalación de pérgolas en las cocheras deberá ser aprobada por la asamblea, estableciendo el tipo, modelo y material a emplear;
- e) Establecer tiendas, oficinas, consultorios, o cualquier tipo de giro diferente al uso habitacional en las unidades privativas, conforme al proyecto aprobado por la autoridad municipal y a lo establecido en la escritura constitutiva del condominio.

Artículo 38.- El propietario de la unidad privativa es el único responsable de los proyectos y construcciones al interior de su unidad privativa, correspondiente a las instalaciones, hidráulicas, sanitarias y eléctricas, aire acondicionado y/o calefacción, teléfonos, sonido, tv. y cualquier otro tipo de instalaciones, así como del proyecto estructural y previsiones contra sismos de su unidad privativa.

Artículo 39.- Todas las mejoras a los bienes de servicio común, deberán ser aprobadas por el Comité de Vigilancia, o el órgano que la asamblea designe para tal efecto.

Artículo 40.- Cada condómino deberá informar por escrito al Administrador por lo menos con un día hábil de anticipación que acudirán trabajadores a su domicilio a realizar cualquier tipo de reparación programada, debiendo reportar el ingreso y salida de los mismos. Los trabajos de emergencia se autorizarán el mismo día por la administración.

Artículo 41.- La Asamblea está facultada para coadyuvar con las dependencias municipales y estatales para verificar el cumplimiento de las leyes vigentes en materia de desarrollo urbano y de este reglamento. Debiendo solicitar a dichas dependencias que se abstengan de otorgar licencia o permiso de construcción alguno, hasta en tanto se le acredite por parte de la Asamblea que se ha autorizado el proyecto ejecutivo en los términos del artículo anterior.

DE LA CALIDAD DE CONDÓMINO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN

Artículo 42.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad individual, fijado en la escritura constitutiva del condominio.

Cada condómino, y en general los ocupantes del condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de

lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en la ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

Artículo 43.- El uso de suelo de las unidades privativas está determinado como habitacional en este régimen de condominio, y no podrá ser modificado.

Artículo 44.- Queda estrictamente prohibido la subdivisión de las unidades privativas.

Artículo 45.- Cada condómino u ocupante usará su vivienda en forma ordenada y tranquila, no podrá, consecuentemente, destinarlo a usos contrarios a la ley, a la moral o buenas costumbres, ni afectarlo a objetos diversos de los convenidos expresamente, o que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación.

Quedan prohibidas las siguientes acciones:

- I. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos u ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;
- II. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;
- III. Realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva como abrir claros, puertas y ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales de otras casas, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;
- IV. Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos después de las 9:00 pm, salvo en casos de fuerza mayor y con autorización del Comité de Vigilancia;
- V. Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit y en la escritura constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la autoridad competente, la Asamblea determinará las acciones más convenientes a realizar;
- VI. Delimitar o techar con ningún tipo de material los estacionamientos en las áreas de servidumbre frontal, las cocheras de las casas, a menos que se tome el acuerdo en asamblea general;
- VII. Colocar en las áreas de estacionamiento artículos personales que modifiquen la armonía del condominio y;
- VIII. Realizar obras en la propiedad individual que puedan poner en peligro la seguridad y la estabilidad de otras casas ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio, o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal;

En los últimos casos las obras podrán llevarse a cabo solamente si en Asamblea existe acuerdo unánime de los condóminos y en el último, además se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

Artículo 46.- Se establecen las siguientes prohibiciones a los habitantes del condominio:

- a). Prohibido quemar cualquier tipo de residuo sólido;
- b). Prohibido arrojar o abandonar sólidos de cualquier especie en las áreas comunes;
- c). Prohibido utilizar los depósitos o contenedores colectores de basura para distintos fines, ni extraer de los mismos residuos y permitir que sus familiares, amigos o sirvientes, arrojen al exterior de su propiedad basura, líquidos u objetos de ninguna naturaleza;
- d). Prohibido almacenar material inflamable y peligroso y que en algún sentido puedan presentar una amenaza para la seguridad de las instalaciones y construcciones privadas y comunes dentro del condominio;
- e). Prohibido utilizar las áreas comunes y la vía pública como estancia de animales de cualquier especie;
- f). Prohibido llevar a cabo en las áreas comunes y vía pública actos que perturben la tranquilidad de los habitantes del condominio.

Artículo 47.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen la ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 48.- Si algún condómino desea vender, enajenar o escriturar su propiedad, deberá primero recabar del administrador un comprobante de no adeudo con el “condominio”.

Artículo 49.- Los condóminos y demás personas que habiten el condominio estarán obligados a:

- a) A pagar o reparar por su cuenta las roturas, desperfectos y deterioros que causen en las cocheras de otros vecinos y en las zonas de uso común o sus instalaciones, ya sea ductos de electricidad, teléfonos, gas y demás servicios comunales; recayendo esta obligación en el propietario, aunque sea ocasionado por familiares de éste, arrendatarios, huéspedes, amigos o servidores;
- b) A pagar los impuestos prediales que le correspondan, cuotas del condominio y de la asociación vecinal, cuotas por servicio de agua, así como las cuotas de luz, teléfono y en general, todo tipo de impuestos y derechos que le corresponda pagar por ley o por disposiciones de este reglamento;
- c) Por lo que se refiere a los daños en las áreas comunes, estos serán reparados con cargo al presupuesto general, con excepción cuando sean causados por culpa, negligencia o imprudencia imputable a alguno de los propietarios, a su causa-habitantes, huéspedes, parientes, amigos o servidores, en cuyo caso, el propietario cubrirá los gastos que se causen;
- d) El Comité de vigilancia o el administrador decidirán si exigen al propietario que repare el daño en el menor plazo posible o bien que pague su importe a los precios corrientes de plaza;
- e) Los condóminos, residentes y huéspedes están obligados a respetar y acatar las indicaciones del administrador de acuerdo al reglamento, así como brindar la información que sea requerida relacionada con el condominio.

Artículo 50.- El condómino u ocupante de una vivienda puede usar y disponer de su vivienda, con las limitaciones y prohibiciones que establece la ley, la escritura constitutiva y el reglamento; pero no podrán ser objeto de venta, parte de los mismos, tales como piezas o recámaras y cuartos de servicios, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro beneficiario del uso, convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino, ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al administrador, para los efectos que procedan.

Artículo 51.- La realización de las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes, siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

Artículo 52.- Los bienes de uso común no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta. El derecho de los bienes de uso común es inseparable de la propiedad individualizada o unidades privativas.

Artículo 53.- Ningún condómino ni persona extraña, podrá hacer uso exclusivo y permanente de las áreas comunes y de la colocación en ellas de objetos personales, muebles u objetos no aprobados por el Comité de Vigilancia que no sean de uso estrictamente común.

DE LAS SANCIONES

Artículo 54.- El administrador deberá llamar la atención al propietario que incumpla con las disposiciones del reglamento del condominio.

Artículo 55.- El Comité de Vigilancia o el administrador, aplicará al condómino que reincida en una falta, una sanción monetaria conforme al TIPO DE SANCIÓN, misma que deberá pagar en un plazo no mayor a 10 días naturales.

El condómino infractor que no efectúe el pago de la sanción se le aplicarán las sanciones administrativas que serán la prohibición de uso de las áreas comunes y bloqueo del control de acceso al condominio si este fuera posible, en caso de usar un control prestado también este será bloqueado hasta que sea pagado el importe de la sanción:

TIPOS DE SANCION

- A) Primera notificación por escrito \$200.00
- B) Segunda notificación por escrito \$500.00
- C) Tercera notificación o posteriores por escrito \$1,000.00
- D) La fecha límite para pagar la cuota de mantenimiento mensual será el día 15 de cada mes, la sanción correspondiente por incumplimiento de tres o más meses, además del monto establecido, será la suspensión de los servicios que se pagan con la cuota de mantenimiento, con excepción del uso del contenedor de basura y la jardinería de cochera, aplicable al día siguiente del atraso por tres meses, los servicios serán restablecidos hasta que finiquite su adeudo con el condominio.

Artículo 56.- El condómino que no cumpla con las obligaciones a su cargo o que cometa falta o faltas, o bien que viole de alguna manera el reglamento, además de la sanción que se imponga de acuerdo con el mismo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás propietarios, al condominio o a terceros, sin perjuicio de la acción civil o penal que se origine del acto u omisión.

Artículo 57.- Para iniciar la acción civil o penal mencionada en el artículo anterior, se deberá de tomar acuerdo de la asamblea, previo dictamen presentado por el administrador y oyendo también en forma previa al presunto afectado, que de no presentarse se procederá como dictamine la asamblea.

DEL USO DE LAS AREAS COMUNES

Artículo 58.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza o destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 59.- Las áreas de uso común, serán utilizadas como áreas de descanso y esparcimiento, quedando prohibida la realización de cualquier demostración o venta de productos, evento social de trabajo o fiesta privada en los mismos; así como la generación de ruidos o música que cause molestia a los habitantes de condominio.

Artículo 60.- El uso de la terraza para reuniones familiares deberá observar el siguiente reglamento:

REGLAMENTO INTERNO DE TERRAZA:

- a). Si desea hacer uso de la terraza para reunión familiar, deberá solicitarla mínimo con 7 días de anticipación y máximo con 30 días de antelación para la autorización por la administración y evitar duplicidad, tendrán un horario máximo de 8 horas entre las 10:00 am y las 11:00 pm, y firmar una responsiva para garantizar el buen uso y cuidado de las instalaciones y autorizar su reservación. Es importante asegurarse que sus visitantes cumplan con este reglamento y que no dañen el patrimonio y tranquilidad de los Condóminos.
- b) No podrá hacer una reservación si presenta algún adeudo con el condominio.
- c). Por cada hora o fracción que se exceda el uso autorizado en reuniones familiares se impondrá una multa conforme está establecido en la sección de sanciones.
- d). No se permiten reuniones familiares en domingos.
- e). Cada condómino o arrendatario podrá reservar un máximo de 4 reuniones por año, no pudiendo hacer uso de los días de otro.
- f). El número máximo de personas en una reunión familiar será de 30, incluyendo niños sobrepasar este número será objeto de una multa conforme está establecido en la sección de sanciones.
- g). En cualquier ocasión que se tengan invitados, deberá estar presente el condómino o arrendatario acompañándolos para verificar el buen uso de las instalaciones ya que él es el responsable de cualquier daño que se pudiera presentar. No está permitido prestar la terraza.
- h). Deberá de recoger su basura y dejar limpia el área de la terraza, una vez que la desocupe. De no hacer esto el costo por los trabajos de limpieza será cubierto por la persona que reservo.
- i) No se puede prohibir el uso de la alberca a los residentes cuando se realice una reunión familiar en la terraza.
- j) El número máximo de personas por casa en la terraza será ocho, más de ese número deberá ser con reservación para reunión familiar.

- k). La terraza es espacio libre de humo, no se permite fumar en el área de la terraza.
- l). Por higiene, no se permite mascotas en el área de la terraza.
- m). No arrojar al piso del baño o al inodoro papel higiénico, pañales desechables, toallas sanitarias o cualquier otro objeto que pueda tapar las cañerías.
- n). El horario para uso de aparatos de sonido será de las 10:00 a las 22:00 horas siempre con un volumen adecuado que no cause molestia con los vecinos. No está permitida la música en vivo.
- ñ). Se prohíbe terminantemente el uso de cualquier sustancia ilegal o alucinógena en la terraza o en cualquier área del condominio. Cualquier persona que posea estas sustancias será reportada inmediatamente a las autoridades correspondientes.

Artículo 61.- El uso de la alberca deberá observar el siguiente reglamento:

REGLAMENTO INTERNO DE LA ALBERCA:

- a). El horario dentro del cual se podrá hacer uso y aprovechamiento de la alberca será de las 8:00 a.m. hasta las 11:00 p.m., de lunes a domingo. Se permite exclusivamente el nado o terapia de rehabilitación hasta la media noche.
- b). El horario para uso de aparatos de sonido será de las 10:00 a las 22:00 horas.
- c). Uso obligatorio de traje de baño, niños y adultos. No se permite usar prendas de algodón en la alberca.
- d). Prohibido entrar a la alberca con ropa interior debajo del traje de baño.
- e). Estrictamente prohibido entrar a la alberca con bronceador, aceites o sustancias grasosas, arena, tierra o pasto.
- f). Se debe de enjuagar en la regadera cada vez que vaya a ingresar a la alberca.
- g). Prohibido utilizar objetos o botellas de cristal en el área de la alberca o dentro de ella.
- h). Prohibido introducir alimentos y bebidas de cualquier tipo a la alberca, fumar o entrar con goma de mascar.
- i). No se permite lanzarse clavados, correr alrededor de la alberca, ni realizar juegos físicos o románticos en el área de la alberca o dentro de la misma. Se debe cuidar la integridad física y/o moral propia y de otras personas en todo momento.
- j). No lanzar piedras, ni meter globos, desechables, plástico, o cualquier clase de objetos estorbosos a la alberca. Los salvavidas personales sujetos al cuerpo están permitidos.
- k). Se debe respetar a la gente que se encuentra nadando o tomando el sol.
- l). Los menores que aún no controlen sus esfínteres, deberán hacer uso de pañal especial para alberca.
- m). No se permiten mascotas en el área de la alberca, ni dentro de la misma.
- n). Cualquier mobiliario o accesorio que se adquiera por parte del condominio para el área de alberca deberá tener establecidas sus reglas de uso, usarse para el propósito con el cual fue adquirido y mantenerlo en su lugar asignado.
- ñ). Todos los menores de 10 años deberán estar acompañados por un adulto.
- o). No se permite el ingreso a la alberca a personas con enfermedades contagiosas.
- p). Por su seguridad no se permite el ingreso o estancia en la alberca a personas en estado de ebriedad.
- q). No se permite el uso e instalación de brincolines e inflables de tipo resbaladilla o tobogán acuáticos.
- r). Todas las personas usan la piscina bajo su propia responsabilidad. El condominio no dispone de personal salvavidas.

DEL USO DE LAS VIALIDADES DEL CONDOMINIO

Artículo 62- Los automóviles, motocicletas o cualquier tipo de vehículo deberán circular con precaución y a baja velocidad (límite máximo 10 diez kilómetros por hora) dentro del condominio para prevenir accidentes, observando el sentido de la circulación establecido en la vialidad.

Artículo 63.- El horario permitido para que los niños jueguen con sus bicicletas, triciclos o patinetas será de 4:00 pm a 7:00 pm, deberán estar invariablemente supervisados por un adulto, los niños mayores no pueden supervisar a los niños menores. Los padres que estén conformes con que sus hijos jueguen en la vialidad, deberán firmar una responsiva con el administrador donde asumen la responsabilidad de los menores.

La falta de dicha responsiva será objeto de multa conforme se establece en la sección de sanciones.

Artículo 64.- Los habitantes del condominio y sus visitantes, se obligan a no obstruir con vehículos, artículos u objetos los jardines, vías, andadores y demás vías de acceso que existan en el condominio, quedando estrictamente prohibido estacionar vehículos en las vialidades con excepción de los días de jardinería programados por el condominio y en el horario de los mismos.

Artículo 65.- El estacionamiento de visitas deberá ser utilizado únicamente por visitas, no pudiendo estacionar automóviles residentes con excepción de los días de poda de pasto del condominio. Con el fin de no permitir el abuso por parte de ninguna persona del condominio, se deberá informar vía WhatsApp o por escrito al administrador sobre la ocupación de los espacios de estacionamiento para visitas para su aprobación, de tal forma que sean proporcionados equitativamente entre los condóminos.

El uso del estacionamiento para visitas sin dicha notificación será objeto de sanción conforme lo establecido en la sección de sanciones.

El área de estacionamiento para visitas, será exclusivamente para visitas.

El lugar de estacionamiento para personas con necesidades especiales deberá ser respetado para estas personas en todo momento, no está permitido su uso para otras personas.

Artículo 66.- Prohibido usar el portón vehicular para el tránsito peatonal;

Artículo 67.- No se permite ningún tipo de vehículo terrestre o acuático que sobresalga del área de la cochera, temporal o permanentemente. En ningún caso se permitirá almacenar material de ninguna especie.

Los vehículos deberán estar estacionarse en sus cocheras, en caso de violación, el condominio queda facultado para contratar a cargo del condómino infractor todo lo necesario para remover los materiales, vehículos o equipos que violen esta disposición.

DE LA IMAGEN URBANA

Artículo 68.- Los condóminos y en general los ocupantes del condominio, estarán sujetos a las siguientes obligaciones:

- a) Deberán utilizar su unidad privativa, en forma congruente con su naturaleza de uso habitacional, y no podrán utilizarlas en cualquier forma que sea contraria a la moral o a las buenas costumbres.
- b) Cada poseedor o propietario de una unidad privativa representará una servidumbre frontal existente conforme al plano de edificación aprobado por el municipio, dicha servidumbre deberá estar completamente libre de cualquier división, no se permitirá ningún tipo de construcción, volados, cornisas, etc. invadiendo áreas de servidumbre a excepción de rampas de acceso para personas con capacidades diferentes. No podrán dejarse objetos o pertenencias tales como muebles, mesas, sillas, sombrillas, asadores, juegos infantiles, bicicletas etc. Solo podrán estar el tiempo que se estén usando.
- c) Los días de poda de pasto programados por el condominio no deberá tener ningún objeto ni vehículo que impida o dificulte la labor de poda y sopleteado. No se realizarán los trabajos de jardinería en las casas que incumplan esta disposición hasta la próxima ocasión en que se realicen de forma general.
- d) Deberán de abstenerse a llevar a cabo en las unidades privativas, las áreas comunes, las áreas públicas y en la vía pública, actos que perturben la tranquilidad y comodidad de los condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad o salubridad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados, ni tampoco realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, después de las 9:00 de la noche, salvo por causa de fuerza mayor justificada.
- e) Deberán llevar a cabo su mejor esfuerzo para que sus huéspedes, visitantes y otras personas que acudan a su casa, cumplan con las disposiciones de este reglamento.
- f) A observar dentro de los límites del condominio, una conducta decente y adecuada, obligando a familiares, amigos y servidumbre, que observen igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás propietarios; ocupantes permanentes u ocasionales.
- g) A tomar precauciones para evitar robos en su propiedad privada, sin perjuicio de que las personas al servicio del condominio vigilen las zonas de uso común en la entrada.

- h) A no utilizar los servicios de los conserjes, veladores o dependientes del condominio para servicios personales en horario establecido.
- i) A no tener con altos volúmenes aparatos de radio, televisión y en general, aparatos de sonido en el interior y exterior de su unidad privativa.
- j) A no hacer conexiones eléctricas o cables que no pertenezcan a su unidad privativa o área de uso exclusivo.
- k) No tender ropa o colocar objetos en pretils, barandales, ventanas y cocheras.
- l) No colocar anuncios de cualquier tipo dentro del condominio, ni en sus fachadas hacia el exterior con frente a las vialidades públicas del fraccionamiento;
- m) A dar aviso inmediato al administrador, de cualquier daño causado a la propiedad común o de cualquier situación anormal violatoria a este reglamento o que pueda en el futuro afectar a los intereses de todos los condóminos. Esta omisión se considerará como complicidad en relación con las personas que infrinjan el reglamento.
- n) A no vender su unidad sin haber cumplido con sus obligaciones con el condominio, entendiéndose que el nuevo adquiriente será solidariamente responsable por el pago de ellos, en cualquier caso, el notario ante quien se otorgue la escritura de venta de una unidad que pertenezca al condominio, deberá exigir el comprobante del último pago de la cuota del condominio.

DE LA TENENCIA DE MASCOTAS

Artículo 69.- No se permitirán que los visitantes al condominio introduzcan animales que permanezcan o circulen en las áreas comunes. en caso de que en uno de estos supuestos el animal haga sus necesidades dentro del condominio y especialmente en las áreas de uso común, es obligación del dueño de la unidad privativa que permitió el acceso, limpiar el área afectada.

Artículo 70.- Se permite la tenencia de mascotas siempre y cuando éstas sean animales domésticos y acaten estrictamente todas las normas que señalen la autoridad sanitaria y el presente reglamento. Sólo se permitirá tener animales domésticos que no estén prohibidos, que su cantidad y tamaño raza y costumbres sean acordes a la vida del fraccionamiento, siendo deber y responsabilidad absoluta del propietario de dicha mascota cumplir con los reglamentos necesarios para que éstas tengan una adecuada alimentación cuidado médico veterinario e higiene para que de esta forma no sean un factor de riesgo o molestia para el resto de los vecinos.

Artículo 71.- Las normas obligatorias a los propietarios de mascotas serán las siguientes con el fin de proveer seguridad y tranquilidad tanto personal como para el resto de los habitantes:

- a).No se permite el libre acceso de ningún perro o algún otro tipo de mascota en la terraza, en las áreas comunes del condominio, deberá estar acompañada de su propietario y utilizando una correa.
- b).Cuide que su mascota no realice sus necesidades en ninguna cochera ni área común del condominio, de ser así, el propietario tiene la obligación de recoger las heces de su mascota con el fin de mantener el orden, limpieza e higiene dentro del condominio.
- c).Es obligación del propietario mantener higiene en su mascota, así como la limpieza dentro de la vivienda. En caso de no cumplir con esta norma, el Comité de Vigilancia y/o el administrador tendrán la facultad de informar a las autoridades de salubridad.
- d).El dueño de la mascota será el único responsable de los daños que ésta pueda causar y cubrir los gastos que se ocasionen.
- e).Las Mascotas no deberán perturbar la tranquilidad de los residentes.