

## **REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO HEALTHY PROPERTIES**

El presente reglamento es de observancia general y obligatoria para todos los condóminos, residentes e invitados del condominio Claustros de la Hacienda (Aqua Residencial)

### **Características Generales**

Tu casa está bajo el régimen de propiedad en condominio. En este régimen se combinan dos formas de propiedad: la propiedad privada, como son tu casa y los lugares de estacionamiento; y las áreas o bienes comunes, que son las que se comparten con todos los vecinos que también forman parte del condominio, como podría ser algún elemento compartido entre tu casa y la del vecino, una barda perimetral, áreas verdes, alberca, zona de circulación de autos en el interior del condominio, así como instalaciones comunes de agua, sanitarias o eléctricas y el alumbrado que da servicio a todos los habitantes del condominio. Por lo tanto, en el condominio, dos o más personas comparten una propiedad.

Vivir en Régimen de condominio tiene sus beneficios pero también sus obligaciones. Bajo este régimen es responsabilidad de todos los propietarios dar un uso adecuado a las áreas e instalaciones comunes, así como conservarlas y mantenerlas en buen estado. Por ello es importante el mantenimiento de los bienes e instalaciones comunes, así como el pago puntual de los servicios compartidos, tales como el consumo de energía eléctrica, la vigilancia, el mantenimiento de alberca, mantenimiento de áreas verdes, consumo de agua y limpieza de áreas comunes, etc. Dichos pagos se harán con el dinero recabado a través de la Cuota de Mantenimiento, haciéndolo de esta manera más accesible. Conservar en buen estado todos estos bienes, les permitirá garantizar el valor de su patrimonio. Para organizar la propiedad de un condominio, existe La Ley Sobre el Régimen de Condominio De Inmuebles Para El Estado De Morelos (anexa), que además se apoyará en el Reglamento Interno para el cuidado de la propiedad privada y los bienes comunes, así como en las disposiciones reglamentarias para la organización, y convivencia de todos los habitantes del condominio en Claustros de la Hacienda. Porque al habitar un condominio, necesariamente hay que adaptarse a una nueva forma de vida, pues hay que dejar a un lado las actitudes individualistas y considerar que tú y tu familia forman parte de una comunidad y así, junto con tus vecinos, organizarse para procurar una mejor calidad de vida. Recuerda que al convivir en armonía en una comunidad, se generan los siguientes beneficios:

- Una convivencia inmejorable: ¡Buenos vecinos!
- Mejor vigilancia
- Ahorro en el gasto de conservación y mantenimiento
- Plusvalía de tu patrimonio

### **Definiciones**

- A. **Condómino o Propietario.**- Persona que tiene la propiedad sobre algo, en especial sobre bienes inmuebles, en este caso: las casas; y está obligado a compartir como condómino las áreas comunes del condominio.
- B. **Inquilinos.**- Persona que ha tomado una casa o una parte de ella en alquiler para habitarla, mismo que tendrá todas las responsabilidades y obligaciones de un condómino o propietario.
- C. **Familiares.**- Deudo o pariente de un propietario, y especialmente el que forma parte de su familia; como pueden ser padres, hermanos, esposa e hijos.
- D. **Visitante.**- Toda persona invitada por el propietario a su casa por cortesía, amistad o cualquier otro motivo.
- E. **Proveedor.**- Persona o empresa que provee o abastece de todo lo necesario para un fin a grandes grupos, asociaciones, comunidades, etc.
- F. **Personal de servicio.**- Es toda persona contratada por el condominio encargada de mantenerlo en las óptimas condiciones ya sea realizando tareas de mantenimiento de la alberca, jardinería, vigilancia, limpieza, etc.
- G. **Áreas comunes.**- Áreas compartidas por todos los propietarios del condominio, como son: la alberca, pergolado, calles, andadores y áreas verdes.
- H. **Moral y Buenas costumbres.**- Perteneciente o relativo a las acciones o caracteres de las personas, desde el punto de vista de la bondad o malicia. Actividades que no afecten al bien común; en éstas se excluyen palabras altisonantes, acciones no propias del lugar y momento, comportamientos obscenos, desnudez en lugares públicos, etc.
- I. **Desechos peligrosos.**- Es todo desecho, ya sea de origen biológico o no, que constituyen un peligro potencial y por lo cual debe ser tratado como tal, por ejemplo: material médico infeccioso, material radioactivo, ácidos y sustancias químicas corrosivas, etc.
- J. **Contenedor.**- Receptáculo plástico o metálico, que sirve para depositar desechos orgánicos (biológicos) y no orgánicos (no biológicos).
- K. **Basura orgánica.**- Es todo desecho de origen biológico, que alguna vez estuvo vivo o fue parte de un ser vivo, por ejemplo: hojas, ramas, cáscaras, semillas de fruta, huesos y sobras de animales, etc.
- L. **Basura inorgánica.**- Es todo desecho de origen no biológico, es decir, de origen industrial o algún otro proceso no natural, por ejemplo: plásticos, telas sintéticas, etc.
- M. **Reunión social.**- Suceso importante imprevisto o programado de índole social, académico, deportivo, etc.
- N. **Mascota.**- Animal de compañía.

## Cobertura

Todos los propietarios, inquilinos, visitas y personal de servicio están obligados a observar estrictamente y comportarse en apego al presente reglamento interno. Los condóminos que no respeten el presente reglamento, se harán acreedores a sanciones o llamadas de atención de la Seguridad Pública. Cualquier duda, aclaración o sugerencia, dirigirse al Administrador

## 1. Generales

### **Queda prohibido:**

- A. Guardar y/o depositar dentro de las casas, áreas de estacionamiento y áreas comunes, toda clase de desechos peligrosos que puedan significar un peligro o que produzcan emanaciones tóxicas o molestas.
- B. Depositar materiales, muebles y/u objetos en cualquier área común que puedan comprometer la estética y buen gusto del condominio, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas partes.
- C. Colocar en las áreas de propiedad común o en los de propiedad exclusiva con vista al exterior, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del condominio o la comodidad de los vecinos.
- D. Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el condominio. Los aparatos de música, televisión, instrumentos musicales y de resonancia, deberán utilizarse con suma moderación (volumen bajo) y con especial consideración de las 22:00 hrs. y hasta las 08:00 hrs. del día siguiente.
- E. Arrojar basura, papeles, colillas de cigarro, etc. en áreas verdes y áreas comunes.
- F. Arrojar desperdicios, líquidos o sustancias inflamables y en general toda clase de objetos que por su tamaño o características puedan afectar coladeras, cañerías o provocar obstrucciones en las mismas.
- G. Sacudir alfombras, colgar ropa u objetos similares en las terrazas y/o ventanas de las casas.
- H. Cambiar el color de las fachadas a no ser que sea un acuerdo de la asamblea (180 casas).
- I. Introducir o sacar de las casas, muebles y/u objetos de gran volumen fuera del período comprendido entre las 09:00 y 18:00 hrs., en caso de requerir un horario distinto solicitarlo por escrito al administrador.
- J. Realizar construcciones no autorizadas.
- K. Dar órdenes o instrucciones al personal de servicio del condominio, las que se cursarán únicamente por intermedio del administrador.
- L. Efectuar acto alguno contrario a la moral y buenas costumbres o incurrir en omisiones aún en el interior de su vivienda, que lesione o comprometa la sana convivencia, integridad física, emocional o moral, seguridad, salubridad y la comodidad de los condóminos o del condominio.
- M. Instalar el tanque estacionario de gas en la azotea de manera que quede visible y afecte la estética del condominio; no se permitirá el uso de cilindros de gas.
- N. Instalar divisiones, cercas o vallas en la parte exterior de cada casa, ya que ésta parte es área común.
- O. Instalar protecciones en las ventanas y puerta exterior diferentes al diseño autorizado. Dicho diseño es el que se tiene la casa muestra. Esto es con la finalidad de conservar la homogeneidad dentro del condominio.
- P. Utilizar los balcones para colgar ropa u cualquier otro objeto hacia el exterior.
- Q. Tener mascotas en las áreas comunes, éstas sólo podrán permanecer exclusivamente dentro de las casas de sus dueños, conservando la higiene. El paseo de perros será fuera del condominio. Para su traslado se usara correa y deberán utilizar el paso del estacionamiento quedando estrictamente prohibido el paso por las áreas comunes y andadores el propietario se hará responsable de recoger las heces de su mascota durante el traslado.

- R. Jugar con balones en áreas comunes (pergolados, áreas verdes y estacionamiento). Sólo se podrá jugar en estas áreas con pelotas suaves de plástico a fin de evitar daños a los automóviles estacionados, plantas, árboles y demás infraestructura del condómino.

## 2. Seguridad y vigilancia

- A. El personal de vigilancia estará encargado de la seguridad del condómino, así como de verificar que se cumpla con el reglamento del mismo, con la facultad de llamar la atención a toda persona que lo infrinja y de ser necesario retirarla de las áreas comunes o llamar a la seguridad pública cuando el caso lo requiera.
- B. Los condóminos tendrán acceso en sus autos con la utilización de gafetes vehiculares. Los gafetes vehiculares son para que el vigilante pueda llevar un registro de las entradas y salidas de los vehículos.
- C. Cuando el condómino por alguna razón no traiga gafete en su vehículo tendrá que identificarse con el guardia de seguridad en turno.
- D. Las personas de servicio que ingresen al condómino deberán identificarse e informar a dónde se dirigen indicando la hora de entrada así como la hora de salida.
- E. Cada condómino deberá estacionarse únicamente en el lugar de estacionamiento asignado para su casa. Los condóminos que tengan necesidad de usar más de un cajón podrán solicitarlo a un vecino el cual tendrá que entregar el formato para préstamo de cajón. Se le entregará un gafete de préstamo con el número de casa.
- F. El uso de los cajones de **visitas** será de la siguiente forma: A) En temporada baja se puede usar hasta 2 cajones de estacionamiento y B) En temporada alta (vacaciones, puentes y días feriados) sólo se podrá usar un sólo cajón de estacionamiento.
- G. Todo vehículo que sea ajeno al condómino (mudanzas, taxis, visitas, etc.) deberá abrir su cajuela para chequeo al ingresar y salir del condómino.
- H. Las personas que vengán de visita deberán mostrar una identificación e indicar a qué casa se dirigen y el nombre del propietario, de lo contrario no podrán entrar al condómino a menos que el condómino vaya a recibirlos a la reja de entrada.
- I. Los trabajadores y contratistas tendrán que dejar sus vehículos fuera del condómino, pudiendo ingresar momentáneamente a cargar y descargar material y herramienta.
- J. Para los propietarios de vivienda que realicen alguna reforma o mejora a su propiedad el horario de entrada y salida de sus trabajadores será de lunes a sábado de 9:00 hrs a 18:00 hrs.
- K. Los trabajadores deben confinarse al área de trabajo que les corresponde evitando realizar cualquier otra actividad fuera de ella.
- L. Queda prohibido estacionarse sobre las calles obstruyendo las vialidades o en algún cajón de estacionamiento que no sea el correspondiente a su casa.
- M. La velocidad máxima dentro del condómino es de 10 KM. por hora. Ya que hay niños jugando y así se evitarán accidentes.
- N. El personal de seguridad y vigilancia hará reportes de aquellos condóminos que no respeten los reglamentos, así como de algún otro incidente que se presente. Éstos serán informados en las hojas provistas por la empresa, así como también en la bitácora del condómino.

### **3. Visitantes**

- A. Los condóminos deberán informar a los visitantes sobre el presente reglamento interno.
- B. Los visitantes deben comportarse con estricto apego a este reglamento interno mientras permanezcan dentro del condominio.
- C. El condómino tendrá derecho a un máximo de 30 visitas en caso reuniones sociales programadas con reservación de pergolado.
- D. Toda persona que no sea condómino para ingresar al condominio, ya sea a pie o en vehículo, deberá entregar al vigilante una identificación oficial con fotografía, por familia o grupo, y será registrado en la libreta de seguridad el nombre completo, lugar de destino, hora de entrada, datos del vehículo (si aplica), hora de salida y observaciones. La identificación se quedará con el vigilante y le será devuelta al salir del condominio. Es importante que los visitantes especifiquen claramente la ubicación a la cual se dirigen, en caso de que sea incorrecta, se le negará el acceso.
- E. El acceso vehicular para visitantes en adición al cajón de estacionamiento propiedad del condómino visitado estará limitado a:
  - o En la temporada alta (puentes, semana santa, fin de año y fines de semana largos) un vehículo por condómino, restringido a los 18 lugares de visita existentes.
  - o Cualquier otra fecha del año, dos vehículos por condómino, restringido a los 18 lugares de visita existentes.
- F. Los visitantes deberán estacionarse en los lugares expresamente designados para visitas, quedando estrictamente prohibido obstruir el acceso o salida de cualquier cajón de estacionamiento y la zona de circulación de autos en el interior del condominio.

### **4. Uso de Albercas, áreas verdes y pergolados**

- A. El horario de uso de la alberca es de 7:00 a 22:00 hrs.
- B. Cuando la alberca se encuentren en mantenimiento y exista la señalización informativa, queda estrictamente prohibido su uso, ya que los productos que se utilizan causan severos daños en la piel y ojos.
- C. El uso de la alberca es exclusivo para los propietarios y sus invitados siempre y cuando respeten el reglamento.
- D. Antes de entrar a la alberca los usuarios deberán ducharse para retirar del cuerpo el exceso de bloqueadores / bronceadores y tierra.
- E. Queda estrictamente prohibido hacer uso de la alberca con algún tipo de ropa que no sea la adecuada, como shorts, pantalones, playeras, ropa interior, sandalias, zapatos, etc. Sólo se podrá hacer uso de las albercas con traje de baño o con prendas diseñadas expresamente para la natación.
- F. Los niños menores de 3 años deberán utilizar calzón especial para las albercas (no pañal)
- G. Los niños deberán estar acompañados siempre por un adulto.
- H. Dentro y en el andador perimetral de la alberca queda estrictamente prohibido el consumo de cualquier tipo de alimento o bebida.
- I. Se prohíbe el colocar casas de campaña en las áreas comunes del condominio.

- J. Queda estrictamente prohibido el uso de las albercas en estado de ebriedad.
- K. Quedan prohibidos los clavados y juegos bruscos por su seguridad y la de los demás.
- L. El uso de la alberca se hará en forma ordenada y tranquila, no permitiéndose conductas contrarias a la ley moral y a las buenas costumbres.
- M. En caso de una reunión social se podrá hacer el apartado de la zona pergolado según un rol que llevara la administración (hasta 3 veces como máximo durante el año fiscal) y dicha reunión no deberá exceder la cantidad de 30 personas (contando adultos y niños).
- N. Para apartar en meses subsecuentes al que se encuentre en curso es indispensable cubrir por adelantado las mensualidades del mantenimiento hasta el mes en el que se desee usar el pergolado; no se apartará en días feriados, puentes ni en vacaciones de diciembre y de semana santa, si se identifica otro periodo complicado para apartar aquí mismo se indicará.
- O. La persona que aparte el pergolado para 15 personas o hasta 30 personas pagará \$250.00 (doscientos cincuenta pesos) de recuperación.
- P. Se permite el uso de asadores y anafres en área de pergolado, con la condición de recoger y mantener limpia el área que se hubiera usado.
- Q. El sembrado de árboles y plantas de ornato en áreas comunes sólo se podrán realizar con autorización por escrito de la administración.
- R. Se deberán respetar todas las áreas verdes así como las plantas.
- S. No se podrán invadir los andadores de circulación con carpas, mesas, camastros, sillas, etc.
- T. Los daños causados a instalaciones subterráneas por los árboles y plantas de ornato, serán reparados por el condómino que los hubiese plantado.
- U. El área de pergolado y los alrededores deben dejarse completamente limpias, la basura generada debe ser recogida y colocada en los contenedores de basura.

## **5. Recolección de basura**

- A. El objetivo es mantener el condominio limpio, a través del uso de botes de basura y contenedores, que faciliten la recolección y retiro de la misma.
- B. Los condóminos y visitantes deben recoger la basura que generen en las áreas recreativas.
- C. Los condóminos y visitantes podrán colocar su basura, orgánica e inorgánica en bolsas distintas de plástico cerradas, bolsas blancas para la basura orgánica y bolsas negras para la inorgánica, cerciorándose que no contengan líquidos.
- D. El guardia de seguridad abrirá la puerta del contenedor de basura a cada condómino conminándolos a depositarla en dentro del contenedor respectivo.
- E. Los condóminos y visitantes deben depositar las bolsas de basura de sus casas debidamente cerradas en los contenedores de los cuartos de basura ubicados en la entrada del fraccionamiento dentro del horario establecido (domingo de 6:00 a 22:30 hrs. y miércoles de 6:00 a 22:30 hrs.) Lunes y jueves se puede tirar la basura sólo si el camión de la basura no ha pasado, en caso contrario la basura se tendrá que regresar y esperar hasta el siguiente día permitido.
- F. Los empaques (cajas de cartón, bolsas de plástico, etc.) deberán desarmarse o compactarse lo más posible, a fin de optimizar el espacio de los cuartos de basura y deberán depositarse dentro del cuarto de basura. La Vigilancia de la caseta de

acceso, tendrá las llaves de los cuartos de basura y se encargará de abrir las puertas de los cuartos de basura en los horarios establecidos.

- G. La recolección de la basura de los contenedores será todos los lunes y jueves. La basura deberá ir sin residuos líquidos.
- H. Queda estrictamente prohibido dejar bolsas de basura fuera de las casas o en cualquier área común y aventarla por encima de la barda del contenedor.
- I. Queda estrictamente prohibido tirar escombros en los contenedores de basura, la persona que lo haga será sancionada con el costo que genere su retiro.
- J. La basura deberá ser depositada hasta el fondo de los contenedores de basura en los toneles destinados para ello.

## **6. Responsabilidades**

- A. Es obligación de cada condómino proporcionar y mantener actualizados sus datos de contacto ante la administración para poder ser localizados o notificados en caso de cualquier contingencia.
- B. Cualquier comentario, observación o queja debe ser presentado por escrito en los formatos correspondientes que se encuentran en la caseta de vigilancia o mediante la forma de contacto de la página web con el propósito de atender adecuadamente cada situación.
- C. Los propietarios tendrán que pagar todas las reparaciones que haya necesidad de efectuar en los servicios, instalaciones y accesorios del condominio que, por culpa, descuido o mal uso de los propietarios, sus familiares o invitados, resulten deterioradas. De igual forma serán responsables de los daños y perjuicios que causen a sus vecinos, como a sus respectivas casas. Los padres serán responsables de todos los daños materiales ocasionados por sus hijos; por lo tanto están obligados a vigilarlos y evitar que causen perjuicios o molestias a sus vecinos.
- D. Los propietarios de las viviendas tienen la obligación de informar a sus inquilinos del presente reglamento. Las multas generadas por la acción u omisión de los inquilinos serán pagadas por los dueños de las casas.
- E. Los propietarios serán responsables de cerrar las llaves de paso localizadas al frente de las casas, al abandonar el condominio, para evitar fugas de agua e inundaciones dentro de las mismas casas.
- F. Los condóminos están obligados a reparar las fugas de agua que se presenten en su casa en un plazo máximo de una semana a partir de ser notificados por la administración. En caso de no poder ser localizados o cumplido el plazo mencionado la administración procederá a reparar dicha fuga y el costo de la misma se le cargará a la cuenta del propietario de la casa.
- G. Los propietarios deberán utilizar las áreas de estacionamiento privado en tal forma que no se invadan las áreas comunes, ni la zona de circulación de autos en el interior del condominio.
- H. Los propietarios serán responsables de cubrir puntualmente el pago de su cuota de mantenimiento dentro de los primeros 10 días de cada mes. En caso de un incumplimiento en el pago de la misma se cobrará una penalización de \$50.00 (cincuenta pesos) mensual. Las penalizaciones se generarán automáticamente cada día 11 del mes. En caso de que un condómino presente adeudo correspondiente a más de una cuota de mantenimiento y realice un pago este se aplicará al adeudo con más tiempo de atraso y no al mes en curso por lo que las

penalizaciones se generarán si el condómino presenta adeudo sin importar la fecha o concepto(s) que hayan generado dicho adeudo.

## 7. Sanciones

- A. El incumplimiento al **inciso Q** de la sección **"1. Generales"** generará una multa de \$200.00 (doscientos pesos) por evento, mismos que pasarán a las finanzas del condominio Claustros de la Hacienda.
- B. Cuando un condómino encuentre su lugar de estacionamiento ocupado acudirá con el guardia de seguridad para elaborar el reporte correspondiente. Dicho reporte generará un cargo de \$400.00 (cuatrocientos pesos), mismos que pasarán a las finanzas del condominio Claustros de la Hacienda.
- C. La casa que rebase el número de 30 personas dentro del pergolado será sancionada con una multa de \$5,000.00 (cinco mil pesos), mismos que pasarán a las finanzas del condominio Claustros de la Hacienda.
- D. Quien incumpla cualquiera de los **incisos E, H, J y L** del apartado **"4. Uso de albercas, áreas comunes y pergolados"** se le aplicará una sanción de \$400.00 (cuatrocientos pesos) por cada punto infringido, mismos que pasarán a las finanzas del condominio Claustros de la Hacienda.
- E. Quien aviente la basura por encima de la barda del contenedor o la deje en la entrada del mismo se hará acreedor a una sanción de \$500.00 (quinientos pesos) por cada evento los cuales pasarán a las finanzas del condominio Claustros de la Hacienda.
- F. Se sancionara con una multa de \$400.00 (cuatrocientos pesos) a la o las personas que permanezcan en la alberca fuera del horario reglamentado (de 7:00 a 22:00 horas) incumpliendo el **inciso A** del apartado **"4. Uso de albercas, áreas comunes y pergolados"** por cada evento los cuales pasarán a las finanzas del condominio Claustros de la Hacienda.
- G. Se sancionara con una multa de \$400.00 (cuatrocientos pesos) a la casa que infrinja el **inciso D** del apartado **"1. Generales"** (uso moderado del ruido de 22:00 a 8:00 horas) por cada evento los cuales pasarán a las finanzas del condominio Claustros de la Hacienda.
- H. Se sancionara con una multa de \$400.00 (cuatrocientos pesos) a la casa que infrinja el **inciso M** del apartado **"2. Seguridad y vigilancia"** (La velocidad máxima dentro del condominio es de 10 KM. por hora. Ya que hay niños jugando y así se evitarán accidentes) por cada evento los cuales pasarán a las finanzas del condominio Claustros de la Hacienda.

ES IMPORTANTE RESPETAR EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO, CUIDANDO DE ESTA FORMA NUESTRO PATRIMONIO Y LAS INSTALACIONES DEL MISMO, YA QUE ES LA ÚNICA MANERA DE LOGRAR VIVIR EN ARMONÍA Y CON TRANQUILIDAD, OBTENIENDO ASÍ EL BIENESTAR DE LA COMUNIDAD MISMA Y LA PLUSVALÍA DE SU INVERSIÓN.