

**EMPRESA AFILIADA A LA**

**CAMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE DESARROLLO Y PROMOCION DE VIVIENDA DEL ESTADO DE TLAXCALA**





**${nombre\_cliente}**

**POLIZA DE GARANTIA**

**Nombre del acreditado**

${numero\_andador}, ${numero\_lote}, ${numero\_manzana}

FRACCIONAMIENTO VILLAS DE SAN MIGUEL II

AMPLIACIÓN.

**Ubicación de Inmueble**

**ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA**

* Se revisó la póliza de garantía, anexos y régimen condominal.
* Se visitó con anterioridad la vivienda y se constató el sitio y ubicación de ésta antes de la firma notarial de compra-venta con hipoteca.
* Se revisó la vivienda físicamente y visualmente de acuerdo a la póliza de garantía (anexo 1).
* Se reviso la funcionalidad de las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas de la vivienda.
* Se recibió póliza de garantía y anexos.
* Se recibió Reglamento de Condominio.
* Se recibió contrato de agua potable.
* Se recibió recibo predial al corriente.
* Se recibió copia de planos de vivienda.
* Se recibió un juego de llaves de la vivienda.
* Se recibió póliza de garantía del proveedor del calentador.
* Se recibió póliza de garantía del proveedor de impermeabilización. (impermeabilización Integral)
* Se recibió físicamente la vivienda.

De conformidad y con conocimiento de lo anterior, y por mi propio derecho acepto lo anteriormente descrito.

|  |
| --- |
| **DIRECCIÓN DE LA VIVIENDA** |
| ${numero\_andador}, ${numero\_lote}, ${numero\_manzana} |
|  |
| **LUGAR Y FECHA DE RECEPCIÓN** |
| ${lugar\_recepcion} ${fecha\_recepcion} |
| FIRMA DE ACEPTACIÓN Y CONFORMIDAD DE CONTENIDO |
| **${nombre\_cliente}**  **PROPIETARIO** |

PÓLIZA DE GARANTÍA

QUE OTORGA LA EMPRESA DENOMINADA GI TU CASA MEXICO, S.A. DE C.V., EN LO SUCESIVO “LA VENDEDORA”, A FAVOR DE JULIO RAMIREZ ESCUDERO EN LO SUCESIVO EL ADQUIRENTE O PROPIETARIO INDISTÌNTAMENTE, RESPECTO DE LA CASA HABITACIÓN UBICADA EN ${numero\_andador}, ${numero\_lote}, ${numero\_manzana}, DEL FRACCIONAMIENTO VILLAS DE SAN MIGUEL UBICADO EN LA LOCALIDAD DE SAN MIGUEL CONTLA, MUNICIPIO DE STA.CRUZ TLAXCALA.

LA PRESENTE PÓLIZA DE GARANTÍA, SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE COMPRA- VENTA CELEBRADO CON FECHA ${lugar\_recepcion} Y ${fecha\_recepcion} POR UNA VIGENCIA DE DOCE MESES INDICADOS EN LOS ANEXOS ADJUNTOS EN TAL VIRTUD, EL VENDEDOR ASUME LA OBLIGACIÓN DE RESPONDER AL PROPIETARIO EN LAS SIGUIENTES CAUSAS:

1)- “EL VENDEDOR” SE OBLIGA A RESPONDER POR LAS FALLAS TÉCNICAS, DEFECTOS O VICIOS OCULTOS, QUE APARECIERAN EN LA VIVIENDA DESCRITA EN ESTA GARANTÍA, A PARTIR DE LA FECHA DE LA ENTREGA DE LA CITADA VIVIENDA, DURANTE UN PLAZO QUE NO EXCEDERÁ DE **SEIS MESES DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 1616 DE CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TLAXCALA.**

2).-“LA VENDEDORA”, SE COMPROMETE FRENTE AL PROPIETARIO Y/O SUS CAUSAHABIENTES, A PARTIR DE LA ENTREGA DE LA VIVIENDA DURANTE EL PLAZO QUE NO EXCEDA DE **TRES MESES**, A LLEVAR A CABO LA REPARACION A SU COSTA, DE **LAS FALLAS TÉCNICAS O VICIOS OCULTOS QUE PRESENTE LA VIVIENDA OBJETO DE LA GARANTÍA, SIEMPRE Y CUANDO SEA FORMULADA POR EL PROPIETARIO, AL CORREO ELECTRONICO** **reparacionesgitucasa@hotmail.com** DE RESULTAR PROCEDENTE LA RECLAMACIÓN, DICHOS TRABAJOS SERAN INICIADOS POR LA VENDEDORA O LA PERSONA FÍSICA O MORAL QUE ÉSTA DESIGNE, DENTRO DE UN PLAZO NO MAYOR DE 30 DIAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE RECIBA LA COMUNICACIÓN FORMAL DE FALLA TECNICA O VICIOS OCULTOS POR PARTE DEL PROPIETARIO. ASIMISMO LA VENDEDORA SE RESERVA SU DERECHO DE REPARAR LA FALLA O CUANTIFICARLA EN DINERO Y CUBRIRLO AL PROPIETARIO PARA QUE DE SU CUENTA Y RIESGO LA REPARE, PREVIO RECIBO FIRMADO A FAVOR DE LA VENDEDORA.

3).- EL TIEMPO QUE DUREN LAS REPARACIONES EFECTUADAS AL AMPARO DE LA GARANTÍA ES CUMPUTABLE AL PLAZO DE LA MISMA. ES DECIR LA GARANTIA DE NINGUNA MANERA SE EXTENDERA DE LOS SIGUIENTES PLAZOS 3 MESES FALLAS TECNICAS APLICADAS A INSTALACIONES Y ACABADOS, Y 6 MESES A VICIOS OCULTOS.

4).- LA GARANTIA DE QUE SE TRATA, SE HARA EFECTIVA A FAVOR DEL ACREDITADO Y/O SUS CAUSAHABIENTES, CUANDO EL ADQUIRENTE HAYA MANIFIESTADO SU CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN CON EL ESTADO EN QUE SE ENCONTRABAN LOS BIENES, ACCESORIOS E INSTALACIONES DE LA VIVIENDA EN LOS TÉRMINOS SEÑALADOS EN EL ANEXO NO. 1 DE LA PRESENTE PÓLIZA; Y SIEMPRE Y CUANDO SE HAGA DENTRO DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA MISMA.

LA VENDEDORA, RELEVA DE LA RESPONSABILIDAD DERIVADA DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES EXPUESTOS EN LA PRESENTE PÓLIZA DE GARANTÍA A LA INSTITUCIÓN PUBLICA O PRIVADA QUE OTORGÓ EL FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA (INFONAVIT, FOVISSSTE, BANCO, SOFOL, ETC).

5).- EL PROPIETARIO DEBERÁ EXHIBIR LA PRESENTE PÓLIZA Y ANEXOS, CUANDO REPORTE ALGÚN DESPERFECTO DEL BIEN GARANTIZADO, Y UNA VEZ RESUELTA SATISFACTORIAMENTE LA REPARACIÓN, FIRMARÁ DE CONFORMIDAD A FAVOR DEL VENDEDOR LA DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITE EL ESTADO Y BUEN FUNCIONAMIENTO DEL BIEN, SUS ACCESORIOS E INSTALACIONES.

6).- EL PROPIETARIO, DEBERÁ ESTAR PRESENTE Y PERMITIR EL ACCESO AL PERSONAL CAPACITADO DESIGNADO POR LA VENDEDORA EL DÍA Y HORA ACORDADO EN HORAS DE OFICINA, ENTENDIENDOSE POR ESTAS DE LAS 9:00 A.M., A LAS 15:00 P.M.,, CUANDO SE EFECTUE ALGÚN REPORTE FORMAL DE FALLA TECNICA O VICIOS OCULTOS DE CONFORMIDAD CON

LO DISPUESTO EN LA PRESENTE PÓLIZA. ASIMISMO CUANDO EL ADQUIRENTE EFECTÚE UN REPORTE Y SE DETERMINE QUE NO CONSTITUYE UNA FALLA TÉCNICA O VICIO OCULTO IMPUTABLE A LA VENDEDORA SE LE COBRARÁ LOS GASTOS Y HONORARIOS QUE PROCEDAN POR LA VISITA TÉCNICA.

7).- EL BUEN USO DE LAS INSTALACIONES PRIVADAS, ASÍ COMO EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LA VIVIENDA, DA DERECHO AL PROPIETARIO A HACER EFECTIVA LA PRESENTE GARANTÍA.

**8).- ACUERDAN AMBAS PARTES QUE LA GARANTIA SE PIERDE SIN RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR CUANDO EL PROPIETARIO Y/O USUARIO, INCUMPLA CON ALGUNA DE LAS OBLIGACIONES PACTADAS EN LA PRESENTE GARANTÍA SIN ULTERIOR GESTION, NI DECLARACION JUDICIAL, Y SIN NECESIDAD DE NOTIFICARSE POR ESCRITO AL PROPIETARIO Y/O USUARIO, ESTA GARANTIA QUEDA SIN EFECTO ALGUNO, EN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:**

* CUANDO EL DESPERFECTO, FALLA O VICIO ES OCASIONADO POR FALTA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO.
* CUANDO SE REALICEN MODIFICACIONES EN LA VIVIENDA DESPUÉS DE HABERLA RECIBIDO DE CONFORMIDAD.
* CUANDO EL BIEN INMUEBLE SEA UTILIZADO PARA USO COMERCIAL O PARA CUALQUIER FIN DISTINTO AL DE CASA HABITACIÓN.
* CUANDO DENTRO DEL PLAZO DE VIGENCIA DE LA PRESENTE GARANTÍA EL BIEN HAYA SIDO REPARADO O ALTERADO POR PERSONAS O ESTABLECIMIENTOS AJENOS A LA VENDEDORA O NO AUTORIZADOS POR ÉSTA.
* CUANDO EL BIEN, SUS ACCESORIOS, INSTALACIÓNES O EQUIPAMENTOS HAYAN SIDO DAÑADOS DOLOSAMENTE POR EL PROPIETARIO, CAUSAHABIENTES O USUARIOS DEL MISMO, O CUANDO EL DAÑO SEA PRODUCTO DE FENÓMENOS NATURALES, SINIESTROS TALES COMO ERUPCIÓN, TEMBLORES, INCENDIOS, INUNDACIÓN O DESGAJAMIENTO NATURAL.
* CUANDO EL PROPIETARIO NO REPORTE EL DAÑO INMEDIATAMENTE, Y POR ESTA CAUSA NO SE DETECTE Y SE HAGA MAS GRANDE. (EN ESTE CASO EL COSTO DE REPARACION SERA POR CUENTA DELPROPIETARIO Y/O USUARIO.)
* CUANDO EL PROPIETARIO NO LA HABITE DENTRO DE LOS QUINCE DIAS SIGUIENTES A LA FECHA DE FORMALIZACION DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.
* CUANDO EL PROPIETARIO NO LE DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO A SU CASA, Y OMITA COOPERAR CON LA MESA DIRECTIVA PARA LA MEJORA Y FUNCIONAMIENTO DE SU UNIDAD HABITACIONAL.
* SI EL PROPIETARIO SE NIEGA A FIRMAR EL REPORTE DE VISITA Y/O EL REPORTE DE AUTORIZACIÓN PARA LA REPARACIÓN EN EL MOMENTO QUE SE PRESENTE EL PERSONAL AUTORIZADO POR LA EMPRESA ESTA QUEDA SIN EFECTO Y SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LOS DAÑOS REPORTADOS.

**LA GARANTIA NO CUBRE:**

DAÑOS A LAS INSTALACIONES URBANAS Y AREAS COMUNES. YA QUE EL MANTENIMIENTO O MEJORA DE LAS MISMAS SERÁ POR CUENTA DE LOS PROPIETARIOS O USUARIOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL, ENTENDIÉNDOSE EN ESTAS LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS TALES COMO VIALIDADES, BANQUETAS Y GUARNICIONES, ALUMBRADO PÚBLICO, AGUA POTABLE, AREAS VERDES Y CASETAS DE VIGILANCIA EN SU CASO ENTRE OTROS.

EN SU CASO CUANDO LA VIVIENDA SE ENTREGUE CON COCINA INTEGRAL, CLOSETS Y DEMÁS ACCESORIOS DE MADERA, YA QUE TIENEN LA GARANTIA DEL PROVEEDOR DE LOS MISMOS.

EL AREA DE **JARDIN,** YA QUE DEPENDE DEL CUIDADO Y MANTENIMIENTO DEL PROPIETARIO Y/O USUARIO, Y DE FACTORES AMBIENTALES SU BUEN ESTADO.

DAÑOS OCASIONADOS POR TERCEROS NO IMPUTABLES A LA VENDEDORA, COMO ES EL CASO DE AMPLIACIONES DE VIVIENDAS VECINAS QUE AFECTEN A ELEMENTOS COMUNES DE AMBAS, Y A CONSECUENCIA DE ESO SE ORIGINEN DAÑOS YA SEAN DE TIPO ESTRUCTURAL O DE ACABADOS.

49).- EL TIEMPO DE VIGENCIA DE LA PRESENTE GARANTÍA, COMENZARA A PARTIR DEL DIA ${fecha\_recepcion} Y CONCLUIRÁ EL DIA ${fecha\_recepcion\_mas\_un\_anio}.

### ${lugar\_recepcion}, ${fecha\_recepcion}.

**ANEXO No.1**

**REPORTE SOBRE EL ESTADO FISICO QUE GUARDA LA VIVIENDA**

**ASI COMO SUS INSTALACIONES, EN EL MOMENTO QUE LA RECIBE EL PROPIETARIO**

**ALBAÑILERIA.**

|  |  |
| --- | --- |
| Pisos sin defecto | SI |
| Muros sin defecto yeso- tirol - pastas | SI |
| Losa y plafones sin defecto revocado exterior | SI |
| Otros conceptos | SI |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **INSTALACION ELECTRICA** | **COMPLETAS** |  | **FUNCIONANDO** |
|  |  |  |  |
| Apagadores | SI |  | SI |
| Contactos | SI |  | SI |
| Sockets y arbotantes | SI |  | SI |
| Brake | SI |  | SI |
| Otros conceptos | - - - - - |  | - - - - - |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **INSTALACIONES HIDRAULICA,**  **SANITARIA Y DE GAS** | **COMPLETAS** |  | **FUNCIONANDO** |
|  |  |  |  |
| MUEBLES |  |  |  |
| * Lavabo | SI |  | SI |
| * W.C | SI |  | SI |
| * Regadera | SI |  | SI |
| * Fregadero | SI |  | SI |
| * Lavadero | SI |  | SI |
| * Calentador | SI |  | SI |
| * Desagües | SI |  | SI |
| * Accesorios coladeras y registros | SI |  | SI |
| * Otros conceptos | - - - - - |  | - - - - - |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **HERRERIA Y CANCELERIA** | **BUEN ESTADO** |  | **EN OPERACIÓN** |
|  |  |  |  |
| Puertas | SI |  | SI |
| Ventanas (aluminio) | SI |  | SI |
| Pasamanos | No hay |  | No hay |
| Otros conceptos | - - - - - |  | - - - - - |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **CARPINTERIA** | **BUEN ESTADO** |  | **EN OPERACIÓN** |
|  |  |  |  |
| Puertas | SI |  | SI |
| Marcos | SI |  | SI |
| Otros conceptos | - - - - - |  | - - - - - |

**CERRAJERIA**

Completa SI Funcionamiento completo SI

**VIDRIOS**

|  |  |
| --- | --- |
| Completos | SI |

**PINTURA**

|  |  |
| --- | --- |
| Sin defectos | SI |
| Otros conceptos | SI |

OBSERVACIONES ADICIONALES

De acuerdo a lo detallado, y una vez que el comprador efectuó la revisión minuciosa en su totalidad al inmueble a su entera satisfacción, y cerciorado de las condiciones físicas que presenta el mismo, acepta y firma de conformidad. (En base a la Póliza de Garantía.)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  | EL PROPIETARIO  (NOMBRE Y FIRMA) |

${lugar\_recepcion} ${fecha\_recepcion}

**ANEXO No. 2**

**LA GARANTIA CUBRE LAS SIGUIENTES FALLAS TECNICAS SOBRE EL INMUEBLE**

**FALLAS TECNICAS SOBRE BIENES E INSTALACIONES Y ACABADOS CON GARANTIA DE TRES MESES**

( ) ( ) ( ) Humedad en los muros habitables.

( ) ( ) ( ) Tubería hidráulica, sanitaria y conexiones con fugas, por defectos de instalación o colocación.

( ) ( ) ( ) Instalación eléctrica defectuosa por instalación.

( ) ( ) ( ) Pisos y azulejos cerámicos que se desprendan por mala colocación.

( ) ( ) ( ) Accesorios de muebles en mal funcionamiento.

( ) ( ) ( ) Calentador por instalación inadecuada o por defecto del fabricante (ver garantía del fabricante).

( ) ( ) ( ) Puertas, ventanas y chapas en mal funcionamiento (puertas hinchadas por humedad no aplica)

Este plazo inicia a partir de la fecha de la firma y es efectivo se haga uso o no del inmueble y sus instalaciones.

Firmar reporte de visita para determinar la causa y/o reparación y programar fecha de aviso de lo que procede de acuerdo a la póliza.

Firmar reporte para autorizar la reparación correspondiente, sin este no procede reparación.

Firma o sello de recibido al Firma de conformidad de trabajo,

Reporte por la constructora de las reparaciones efectuadas.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* Esta garantía queda sin efecto a los tres meses siguientes contados a partir de la fecha en que reciba el propietario materialmente la vivienda, siempre y cuando este haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones contenidas en el anexo 4 de la presente póliza.

**ANEXO No. 3**

**COBERTURA DE LA GARANTIA POR VICIOS OCULTOS QUE PRESENTE LA VIVIENDA**

**BIENES E INTALACIONES CON GARANTIA DE DOCE MESES**



( ) ( ) ( ) Defectos por instalación inadecuada de impermeabilización en losa y grietas que afectan a muros y plafones que tengan una apertura mayor a 1.5 mm.

Recuerda que la impermeabilización que presenta la vivienda que recibes (impermeabilización integral) le debes de dar mantenimiento (ver anexo 4).

Solo en caso de defecto o falla aplica la garantía del fabricante o proveedor.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Firma o sello de recibido al Firma de conformidad de trabajo,

reporte por la constructora de las reparaciones efectuadas.

* Esta garantía queda sin efecto a los seis meses siguientes contados a partir de la fecha en que reciba el propietario materialmente la vivienda, siempre y cuando este haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones contenidas en el anexo 4 de la presente póliza.

**OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO SIN RESPONSABILIDAD PARA EL VENDEDOR**

* **Efectuar el pago** de todos y cada unos **de los gastos** que correspondan **para la formalización de la escritura pública de compraventa**.
* A efectuar el mantenimiento preventivo de la casa que adquirió, cuya omisión trae como consecuencia la invalidación de la Póliza de Garantía.
* **Realizar su contrato de Agua Potable**. Ante la comisión de agua potable de la población a la que corresponda, y efectuar su pago mensual de dicho servicio respecto de la vivienda que adquirió, a fin de evitar cortes futuros.

Recuerda que el suministro de agua potable y las fallas que éstas ocasionen en la red, son responsabilidad de la comisión de agua potable que le provee el servicio con cargo al propietario.

* **Realizar su contrato en Comisión Federal de Electricidad**. En la agencia correspondiente a población, respecto de su vivienda y pago del uso de este servicio así como el pago correspondiente al alumbrado público, mientras en tanto no este Municipalizado.
* **Pagar el impuesto predial** por su vivienda en la presidencia municipal que corresponda a su domicilio, en los meses de enero y febrero de cada año.
* **Efectuar el pago** a quien corresponda **por el servicio de recolección de basura, sea** público o privado.
* **Efectuar el pago** correspondiente por el **mantenimiento y vigilancia** del fraccionamiento.
* **A celebrar contratos**  por la prestación de los distintos servicios que solicitan.
* **Pagar del crédito de su vivienda** oportunamente cada mes y revisar sus estados de cuenta para verificar sus aportaciones.
* **Habitar su vivienda a más tardar 15 días después de formalizar su crédito**.

Es indispensable llevar a cabo el anexo 4.

* **A dar mantenimiento a su vivienda**  por lo menos dos veces al año.
* **A dar mantenimiento a la fachada y jardines de su vivienda,** y evitar demeritar la apariencia del fraccionamiento.
* A recordar que **las fallas en los servicios, son y serán por cuenta del usuario y del proveedor** de los mismos.
* **A no hacer uso inapropiado de las instalaciones del conjunto** habitacional que afecten o demeriten la imagen de los mismos o perjudiquen a algún otro habitante del mismo.
* A evitar que las mascotas de los propietarios permanezcan en las áreas de uso común, y en la propiedad de otro propietario sin el consentimiento de éste.
* **A nombrar una mesa directiva en su unidad habitacional** así como cooperar con ella, para que ésta se encargue de coordinar y llevar a cabo junto con los vecinos todo lo relacionado a las áreas de uso común, agua potable y drenaje, vigilancia, recolección de basura, limpieza de calles y banquetas, alumbrado público, jardines o áreas para jardín y lo concerniente con el mejoramiento y mantenimiento de la unidad habitacional. (Ya que a partir de hoy tú y tus vecinos son los usuarios de todos estos beneficios, de ti depende cuidar tu patrimonio).
* **A recordar que el régimen de propiedad** al que se encuentra sujeto el desarrollo habitacional donde se encuentra ubicada tu vivienda, es bajo el **régimen de propiedad en condominio** (importante leer el anexo 5).
* **A respetar el reglamento de construcción** así como el **régimen condominal** al que está sujeta su vivienda y el conjunto, evitando construir obras que demeriten la imagen del conjunto en perjuicio de sus vecinos.
* **A no hacer modificaciones a las fachadas de las viviendas**, ni al entorno urbano de uso común sin consentimiento de todos los habitantes del conjunto habitacional.
* **A recorrer físicamente su vivienda** que adquiere **antes de la formalización** de escritura pública de compraventa.
* **A leer la póliza de garantía en** todos y cada uno de sus términos**.**
* **Al mantenimiento y a reparar los daños ocasionados** a las instalaciones de uso común, así como a la urbanización del desarrollo habitacional.

* **A cuidar las instalaciones de uso común**, no permitiendo la circulación de vehículos pesados en las calles del Desarrollo Habitacional, porque estas se pueden dañar.
* **A pagar los gastos que generen las visitas** para el caso de que el propietario haga uso de esta garantía sin haber observado las medidas preventivas que consigna la presente.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ENTERADO DE CONFORMIDAD**

**(NOMBRE Y FIRMA DEL PROPIETARIO**

**ANEXO No. 4**

**PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO**

**EL COMPRADOR SE OBLIGA**

**¡Felicidades!**

**Porque ya te encuentras disfrutando de la vivienda que adquiriste. Cuida tu casa y recuerda que es tu patrimonio y tu mejor inversión para el bienestar de tu familia.**

**Te recordamos que debes seguir las siguientes recomendaciones para la óptima conservación de tu casa.**

* **Instalar una chapa de seguridad en la puerta principal.**
* **A ventilar siempre la casa, ya que sin esto, puede provocar daños y humedad en los muros, plafones, ventanas, puertas, closet, pisos y cocineta en su caso.**
* **A pintar la vivienda interiormente inmediatamente después de recibirla para quitar cualquier imperfección de la misma, ya que las paredes interiores se entregan únicamente en el acabado de tirol natural. (Los daños que cubre la presente póliza sólo son los que se indican en el apéndice II).**
* **A pintar tú casa interior y exteriormente por lo menos cada 2 años, y las áreas húmedas pintarlas con mayor frecuencia.**
* **A cubrir las pequeñas fisuras del acabado en muros y plafones, y pintar el área para que desaparezcan, ya que éstas aparecen de forma normal debido a los movimientos y cambios de temperatura.**
* **A dar mantenimiento al impermeabilizante de la azotea cada 6 meses durante los dos primeros años, para mantener en óptima eficiencia la impermeabilización original y no se provoquen que se deteriore el interior de tu vivienda**
* **A limpiar azoteas antes de la época de lluvias, y en la época de las mismas a destapar las bajadas, y por lo menos cada seis meses darle su mantenimiento.**
* **A no golpear la azotea ni perforarla, ni colocar sobre ella materiales que guarden humedad, tampoco pongas ahí tendederos, ni jaulas.**
* **A poner la base de la antena de T.V., sobre una tabla para no dañar la loza de tu azotea.**
* **A tener bien sellado el tapajuntas para que no haya filtraciones de humedad.**
* **A mantener limpias las coladeras y desagües, evitar que les entre basura o desperdicios y quitar posibles sedimentos sólidos, que provoquen tapones en las tuberías.**
* **A mantener tapado el tinaco, para que no se introduzcan basuras que ocasionen el mal funcionamiento en tu instalación hidráulica.**
* **A no subirse ni apoyarse en el lavabo, fregadero y lavadero para evitar averías.**
* **A ventilar y poner cancel en el baño para evitar que se propague la humedad fuera del área de regadera.**
* **A evitar que las puertas se azoten, a mantenerlas limpias, a aceitar las bisagras, a apretar los tornillos de las bisagras de la puerta y los del marco para evitar que se aflojen.**
* **A no forzar las chapas de las puertas, ni colgarse de ellas.**
* **A limpiar con petróleo las carretillas, rieles y guías de las ventanas de aluminio, sin emplear materiales rasposos y cortantes y lubricar estas mismas con aceite por lo menos cada seis meses para su buen funcionamiento.**
* **A colocar empaques de hule o mastique en ventanas para que los vidrios estén firmes, así como sellarlas en las orillas con silicón cada 6 meses ya que están expuestas a la intemperie.**
* **A no dejar caer objetos pesados sobre el piso de cerámica, ya que se puede fracturar o romper.**
* **A dar mantenimiento al calentador para su buen funcionamiento en el periodo que indique la póliza de fabricante, así como revisar la presión del regulador de gas para su correcto encendido.**
* **A no hacer perforaciones profundas en los muros donde hay instalaciones, podrías dañarlas.**
* **A no sobrecargar las líneas eléctricas, conectando equipos para los que no están capacitados los contactos.**
* **A evitar que los niños jueguen con los apagadores y contactos.**
* **A recordar que en elementos eléctricos, calentador y w.c. por fallas de fabricación se aplica la garantía del fabricante.**
* **A no dejar que goteen las llaves y cespol (apretándolos o aplicando sellador).**
* **A contratar personal capacitado para hacer reparaciones.**
* **A solicitar asesoria técnica profesional para cualquier modificación estructural, así como solicitar el permiso correspondiente.**
* **A impermeabilizar las jardineras si tiene la vivienda inmediatamente después de recibir tu casa para protección de cualquier humedad.**
* **A colocar un regulador de gas, antes de conectar directamente el depósito de gas a la instalación, de no hacerlo quedara sin efecto la garantía del calentador.**
* **A no maltratar ni dañar la vivienda y a cuidarla.**
* **A limpiar con los productos apropiados la madera, triplay y/o similares.**
* **A cuidar en su caso el piso laminado y pisar con los pies descalzos o zapatos suaves para no maltratarlos y conservarlos en buenas condiciones, así como evitar dejar caer objetos pesados o filosos en los pisos laminados, closet, puertas y cocineta.**
* **A ventilar la casa para evitar humedades que causan desperfectos en los muros, puertas, closet, pisos laminados y cocineta.**
* **A regar cuidar y dar mantenimiento a las áreas jardinadas de su vivienda y las comunes del conjunto o fraccionamiento.**
* **A ser el propietario él que reporte la falla técnica o vicio oculto que presente la vivienda, y a reportarla a tiempo para su reparación (evitando ocasionar más desperfectos, en caso contrario la reparación correrá a cargo del propietario).**
* **A que el reporte sea por escrito adjuntando su credencial de elector con fotografía expedida por el IFE, y permitir las reparaciones en horario de oficina. (Previa presentación de la póliza de garantía y anexos).**

Para el caso de que el propietario y/o usuario incumpla con alguna de las obligaciones pactadas en la presente garantía para el mantenimiento preventivo, sin ulterior gestion, ni declaracion judicial, y sin necesidad de notificarse por escrito al propietario y/o usuario, esta garantia quedara sin efecto alguno.

**Sin otro particular, te deseamos una feliz estancia en tu nueva casa.**

▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬

**ANEXO No. 5**

**REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

Del Fraccionamiento Villas de San. Miguel, Localizado en la Población de San Miguel Contla, Municipio de Sta. Cruz Tlaxcala.

**CAPITULO I**

DE LAS DISPOSICIONES PRELIMINARES

**DEFINICIONES.- ARTICULO PRIMERO.-** Para los efectos del presente Reglamento, se estará a lo establecido por las siguientes definiciones:

a).- LEY.- la “ LEY” SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES, para el estado de TLAXCALA publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del propio estado de TLAXCALA de fecha 20 de Octubre de 1976.

b).- CODIGO.- EL “ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TLAXCALA “ en vigor con sus reformas y adiciones.

c).- REGLAMENTO.- El presente ordenamiento, es obligatorio para todos los condóminos.



d).- ESCRITURA.- La Escritura Pública Número 42,125 de fecha 22 de agosto del 2013 pasada ante la fe del Notario Público Número 1 del DISTRITO DE MORELOS, ESTADO DE TLAXCALA CON SEDE EN TLAXCO, TLAXCALA. A cargo de la LIC. MARIA JOSEFINA DEL RAYO CABRERA GUARNEROS , relativa a la constitución del régimen de Propiedad en condominio a la cual pertenece el presente Reglamento.

e).- CONDOMINIO.- La persona física o jurídica que en calidad de propietario, esté en posesión de un o más de los módulos que componen el inmueble mencionado y aquellas personas que tengan celebrados contratos en virtud de los cuales, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios.

**DISPOSICIONES APLICABLES:**

**ARTICULO SEGUNDO.-** Son derechos y obligaciones de los condóminos la administración del inmueble, son sus facultades de integración de las asambleas, otorgar las funciones y obligaciones del comité de vigilancia y todo aquello relativo al Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble señalado en el artículo Primero.

Estarán sujetos a las disposiciones contenidas en la Escritura, en los contratos de compra – venta, en el presente Reglamento, en el Código, la Ley y demás ordenamientos legales aplicables.

**CAPITULO II**

**DEL INMUEBLE.**

**UBICACIÓN.- ARTICULO TERCERO.-** El inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio respecto al cual se aplica el presente reglamento, se encuentra ubicado en el Municipio Santa Cruz Tlaxcala, distrito de Lardizábal y Uribe, Estado de Tlaxcala.

**DESCRIPCION.- ARTÍCULO CUARTO**.- El inmueble se compone de 121 viviendas, constituyéndose el Régimen de Propiedad en Condominio por lo que respecta a las áreas de acceso y áreas verdes.

**REGIMEN DE PROPIEDAD.-**

**ARTICULO QUINTO.-** El inmueble sujeto al presente reglamento, se compone de bienes sujetos a la propiedad individual de cada uno de los condóminos, tienen un derecho de copropiedad proporcional al PORCENTAJE que su propiedad exclusiva representa, en relación con la totalidad del inmueble, porcentaje que señala la tabla de INDIVISOS en la ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGIMEN y en las ESCRITURAS DE COMPRA-VENTA, para los fines correspondientes.

**BIENES COMUNES.- ARTICULO SEXTO.-** Son objeto de copropiedad de los condóminos los siguientes: Los accesos, las instalaciones tanto de agua potable, como de alcantarillado, eléctricas, telefónicas, bardas y mallas que circundan el predio.

**INDIVISIBILIDAD DE LA PROPIEDAD.-**

**ARTICULO SÉPTIMO.-** La copropiedad sobre los bienes de uso común no es susceptible de división y únicamente será enajenable el derecho de copropiedad correspondiente, en forma conjunta y accesoria al módulo de propiedad exclusiva, respecto del cual la copropiedad se considera como un anexo inseparable.

**CONSERVACIÓN DE BIENES COMUNES.-**

**ARTICULO OCTAVO.-** Para todo lo relativo a la conservación, modificación, o reconstrucción de los bienes de propiedad común, se estará a lo señalado en los artículos duodécimos y décimo tercero del Capítulo Cuarto del presente reglamento.

**PROPIEDAD INDIVIDUAL**

**ARTICULO NOVENO.-** Son propiedad particular y exclusiva de los condóminos, las partes del inmueble que integran los módulos destinados a la venta, de acuerdo con la descripción y los planos.

**USO DE BIENES INDIVIDUALES**

**ARTICULO DÉCIMO.-** Los condóminos podrán usar y disponer del módulo de su propiedad exclusiva y particular, con la limitación que señale la Ley, la Escritura y el Reglamento, sin variar el destino del módulo o local que adquirieron y sin afectar de manera alguna los derechos de los demás condóminos.

Excepcionalmente o por acuerdo de la mayoría de la Asamblea de condóminos o antes de las ventas, por acuerdo de los actuales copropietarios, si existe acuerdo entre los propietarios individuales, PODRAN HACER USO DE LOS ACCESOS COMUNES correspondientes, sin estorbar nunca a los demás condóminos.

**DESTRUCCIÓN.-**

**ARTÍCULO UNDÉCIMO**.- En el supuesto de que los Bienes Comunes se destruyan totalmente o en una proporción tal que represente por lo menos el 75% del valor del mismo, según avalúo aprobado por la autoridad competente, cualquiera de los condóminos podrá pedir la división del terreno o de este y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales sobre copropiedad. Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, la mayoría de los condóminos podrá resolver la reconstrucción.

De aprobarse la reconstrucción, todos los condóminos están obligados a contribuir proporcionalmente para ello o a enajenar sus derechos a favor de la mayoría de inmediato; esta enajenación será forzosa y al valor determinado por institución fiduciaria o valuadora, si no se logra un acuerdo entre las partes en un plazo de seis meses.

**VETUSTEZ**

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.-** En caso de ruina o vetustez de las partes o Servicios Comunes, se procederá conforme lo señalado en el segundo párrafo del artículo anterior, atendiendo a las disposiciones legales sobre la materia.

**CAPITULO III**

**DE LOS CONDÓMINOS**

**DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS**

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.-** Los derechos de los condóminos son los siguientes:

a.- Los distintos condóminos tendrán un derecho singular exclusivo y determinado de propiedad sobre módulo y además un derecho de copropiedad proporcional, sobre las partes y elementos comunes del inmueble.

b.- El derecho de copropiedad de cada condómino, será como se dijo, proporcional al porcentaje que su propiedad exclusiva represente en relación con la totalidad del inmueble, según la TABLA DE INDIVISOS contenido en este Reglamento y en la escritura.

c.- Los condóminos podrán enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma su módulo, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos.

d.- En cuanto al uso, los condóminos podrán utilizar los bienes comunes y disfrutar de los servicios e instalaciones generales, de acuerdo con los fines de los mismos, cuidando con toda diligencia de ellos y en ningún momento restringiendo, dificultando o impidiendo el ejercicio de los derechos de los demás condóminos. Cabe aquí la excepción a que se refiere el tercer párrafo del artículo undécimo de este reglamento.

e.- Por cuanto hace a cada uno de los módulos, el condómino propietario de los mismos, podrá usar, disfrutar o disponer de ellos sin más limitaciones que las que señale la Ley, el reglamento y la Escritura.

f.- Los condóminos podrán llevar a cabo toda clase de obras y reparaciones en el interior de su módulo, con las limitaciones que se señale en el artículo siguiente:

g.- Los condóminos tendrán derecho a formular objeciones y observaciones respecto de las cuentas mensuales que entregue el administrador, dentro de un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha en que reciba dicha documentación, transcurrido dicho plazo sin hacer valer el derecho en cuestión, se considerará que están de acuerdo con lo asentado en la documentación mencionada, a reserva de la aprobación que oportunamente debe dar la Asamblea.

h.- Tendrá derecho de voz y voto en la Asamblea, según se regula en el Capítulo IV del presente reglamento.

**OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS**

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.-** Los condóminos quedarán sujetos al cumplimiento de las siguientes obligaciones y a la observancia de las limitaciones que también se señalan a continuación:

a.- A usar su módulo en forma ordenada y tranquila, no pudiendo de ninguna manera destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres ni a algún otro fin que no sea el destino expresamente señalado en la Escritura para los distintos módulos que integran el inmueble.

Tampoco realizarán acto alguno que afecte a la tranquilidad de los demás ocupantes o que de alguna manera comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del inmueble, o incurrir en omisiones que tengan por resultado lo antes señalado.

Aquel condómino que falte a lo dispuesto en esta fracción además de las responsabilidades en que incurra de acuerdo con las leyes vigentes, deberá en su caso, responder por los daños y perjuicios que ocasione y podrá ser sancionado de acuerdo con la resolución de la asamblea, mediante la DEMANDA PARA LA VENTA OBLIGADA DE SUS DERECHOS, en términos del artículo 43 de la Ley.

b.- El condómino queda obligado a las resoluciones adoptadas por la Asamblea, legítimamente constituida, ajustadas alas disposiciones legales correspondientes y a este Reglamento, aún cuando haya estado ausente de la Asamblea o se haya opuesto a dichas decisiones.

c.- Los condóminos deberán pagar dentro de los diez primeros días de cada mes la cuota para gastos de mantenimiento y administración, que se calculará en función del porcentaje que representa cada módulo según la tabla correspondiente, y que se señalará en la Escritura.

Asimismo deberá cubrir su aportación para el Fondo de Reserva y el Fondo para gastos de mantenimiento y administración.

En caso de que el condómino caiga en mora, el importe del adeudo se repartirá proporcionalmente entre los demás condóminos hasta la recuperación y en cuanto esta se realice, se reembolsará de inmediato la parte de cada uno. Al condómino moroso se le cobrará como pena el 10% mensual de las erogaciones vencidas que adeude.

d.- Es a cargo de cada condómino el pago del Impuesto Predial correspondiente a su propiedad exclusiva y la parte proporcional que le corresponda respecto del impuesto que grave los bienes comunes. En la misma forma quedan obligados los condóminos a contribuir para el pago de cualquier impuesto o derecho que en algún momento afecte al inmueble en forma general, o al propio de cada condómino en lo particular.

e.- El condómino al que haya necesidad de cobrarle por vía judicial deberá pagar como pena una cantidad igual a la adeudada, misma que se destinará al pago de gastos y costos y el excedente será integrado en su caso al Fondo de Reserva para reposición del equipo.

f.- Queda estrictamente prohibido a los condóminos rentar, vender o de cualquier manera enajenar PARTE de los bienes que integran su propiedad exclusiva. En caso de incumplimiento la Asamblea puede resolver que se demande la venta forzosa de su módulo en los términos señalados en el inciso “a” de este artículo. Independientemente de lo anterior, la venta, cualquier tipo de enajenación o renta prohibida SON NULAS y se demandará por parte de la Asamblea de la nulidad correspondiente.

g.- En caso de arrendamiento total, deberá pactarse obligatoriamente en el contrato respectivo, a cargo de quien será el pago y cumplimiento de las obligaciones correspondientes y la representación en la Asamblea, pero en todo caso el condómino es obligado solidario del usuario o arrendatario en el cumplimiento de dichas obligaciones.

h.- Los condóminos están siempre sujetos a las obligaciones que se señalan en este Reglamento, en la Escritura, en la Ley y en las demás disposiciones legales aplicables, aún en el supuesto de que hagan abandono de sus bienes o renuncien a sus derechos para el uso de los bienes comunes, total o parcialmente.

i.- Queda estrictamente prohibido a los condóminos, usuarios o inquilinos llevar a cabo cualquier obra, aunque sea interior que afecte a la armonía del conjunto.

j.- Por lo que se refiere a reparaciones, todos los condóminos deberán contribuir a las que requieran las partes comunes o indivisos así como los daños ocasionados por rayos, sismos o hundimientos diferenciales.

k.- Cada condómino deberá mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias.

l.- Ningún condómino tendrá más derechos que otro, por lo que de ninguna manera podrá tener el uso exclusivo de lugares de uso común.

m.- Queda prohibido a todos los condóminos tener animales de cualquier clase dentro del inmueble, incluyendo tanto los bienes de uso común como los de apropiación exclusiva. Así mismo se prohíbe la colocación de anuncios, letreros o avisos, ya sea en el interior o en el exterior del inmueble que afecten la estética del mismo; a juicio de la Asamblea en ningún caso se permitirá la colocación de anuncios al exterior, SIN PERMISO PREVIO de la mayoría de los condóminos, POR ESCRITO, estos permisos solo se extenderán POR UN LAPSO NO MAYOR DE UN AÑO, RENOVABLE.

**CAPÍTULO IV**

**DE LAS ASAMBLEAS.**

**ASAMBLEAS**

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.-** La Asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio; sus resoluciones obligan a la totalidad de los condóminos, los que tienen derecho a asistir y a votar en ellas.

**PERIODICIDAD.- ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.-** La Asamblea deberá efectuarse cuando menos una vez al año en el mes de diciembre.

**VOTOS.- ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.-** Cada condómino tendrá un número de votos iguales al porcentaje que representa se módulo en relación con el total del condominio.

**REPRESENTACIÓN DE ASAMBLEAS**

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.-** Los condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas mediante simple carta-poder firmada ante dos testigos, pero el representante deberá ser otro condómino, salvo caso de poder notarial.

Será responsabilidad del administrador cuidar del cumplimiento de esta disposición.

**VOTACIONES**

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.-** La asamblea de condóminos tomará sus decisiones en primera convocatoria por unanimidad, en caso de que la Asamblea no logre la mayoría requerida, se convocará nuevamente en un plazo no mayor de quince días naturales, a otra asamblea, en la que las resoluciones se tomarán por unanimidad de los condóminos presentes. En relación con el derecho que tienen las minorías para oponerse a los acuerdos de las mayorías, se estará a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley.

**CONVOCATORIAS.-**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO**.- Las asambleas serán convocadas por el Administrador mediante aviso dirigido a todos y cada uno de los condóminos y aviso o avisos colocados en lugares visibles y frecuentados del inmueble, con un mínimo de tres días hábiles de anticipación.

En el aviso en cuestión se indicará el lugar, el día y la hora en que se celebrará la asamblea, así como la orden del día. Las asambleas siempre se celebran dentro del inmueble.

El administrador recabará de los condóminos el recibo del aviso correspondiente y si se niega a firmarlos, se le hará el aviso en presencia de otros dos condóminos o de Notario Público. También podrán convocar a la asamblea aquellos condóminos que representen cuando menos el 25% del porcentaje total de los votos y se acredite esta situación ante juez competente.

El comité de vigilancia podrá convocar a la asamblea cuando a su juicio sea necesario, por considerar que existen irregularidades en la administración, o cuando habiendo solicitado del administrador dicha convocatoria, este no la efectúe en un plazo no mayor de tres días hábiles; en el primero de los citados dos supuestos, se citará al administrador para que comparezca ante la asamblea.

**QUORUM.-**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.-** Se consideran legalmente instaladas las asambleas en primera convocatoria, cuando estén presentes todos los votos, sin perjuicio de lo establecido por el artículo décimo noveno del presente reglamento; y en segunda convocatoria contarán todos los votos presentes.

**FACULTADES.-**

**ASAMBLEAS.- ARTÍCULO SEGUNDO.-** Son facultades de las asambleas generales de condóminos las siguientes:

a.- Nombrar y remover al administrador a partir del segundo año desde la fecha de la Escritura. Durante el primer año, el administrador será aquel que sea designado por los otorgantes de dicha escritura.

b.- Nombrar y remover al comité de vigilancia.

c.- Determinar el monto y la naturaleza de la garantía que deberá otorgar el administrador para caucionar su manejo, así como señalar el monto de la remuneración que deberá cubrirse al administrador por el desarrollo de sus funciones.

d.- Aprobar las cuentas anuales que prepare o presente el administrador así como el presupuesto para el siguiente año.

e.- Determinar el monto de las cuotas que deberán cubrir los condóminos para constituir el FONDO PARA GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, y el FONDO DE RESERVA PARA LA ADQUISICIÓN O REPOSICIÓN DE MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES. El monto de las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, será el que señale la Escritura. El destino para GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN deberá ser suficiente para contar anticipadamente con los gastos de un trimestre. El administrador deberá mantener invertido el numerario de ambos fondos en valores de renta fija, redimibles a la vista o a plazos no mayores de una semana, mediante contrato con Institución de Crédito autorizada, excepto lo necesario para los gastos inmediatos, para los cuales deberá abrir una cuenta corriente o manejar en efectivo la cantidad mínima que se requiera, bajo su más estricta responsabilidad y cuyo monto someterá a la aprobación de la asamblea junto con el presupuesto anual.

f.- Resolver sobre la ejecución de obras estrictamente voluntarias, es decir aquellas que aunque mejoren el aspecto a la comodidad del inmueble, no aumente su valor, según resolución que se tome por unanimidad de los votos de condóminos.

g.- Resolver sobre la ejecución de obras que afecten o demeriten a una parte del servicio común o algunos módulos, siempre que la resolución correspondiente sea aprobada por unanimidad en asamblea absoluta, y en el segundo de los casos, siempre que se haya indemnizado a satisfacción al o a los afectados.

h.- Resolver sobre el ejercicio de las acciones legales que procedan tanto en contra del administrador como de terceros o de alguno o algunos de los condóminos, cuando las leyes vigentes o el presente reglamento, concedan dicho derecho.

i.- Señalar los lineamientos y políticas que el administrador debe seguir tanto de carácter general como particular, a juicio de la misma asamblea, en todo lo relativo a la administración del inmueble.

j.- Otorgar al administrador las facultades que considere conveniente para el ejercicio de sus funciones, en adición a las que señala el reglamento de la Ley.

k.- Modificar y revocar las decisiones o cualquier tipo de medidas realizadas por el administrador, cuando se considere conveniente y mediante votación por unanimidad.

l.- Aprobar las resoluciones relativas a los supuestos de ruina, destrucción o vetustez del inmueble en los términos de los artículos undécimo y duodécimo de este reglamento.

m.- Cualesquiera otras resoluciones o decisiones que consideren necesario tomar en relación con el condominio.

**INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA.-**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.-** Al iniciarse la asamblea, los condóminos presentes elegirán de entre ellos al que presidirá la misma. Fungirá como secretario el administrador y en su ausencia o negativa la persona que designen los presentes. A continuación el presidente designará dos escrutadores quienes junto con el secretario formularán las listas de asistencia en la que deberá determinarse el número de votos a que tiene derecho cada uno de los presentes, misma que deberán firmar los condóminos presentes. En función del resultado del escrutinio el presidente declarará integrado o no el quórum reglamentario.

**ACTAS.**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO**.- El presidente se encargará de que se sometan a estudio, discusión y votación los asuntos contenidos en la orden del día. El secretario deberá levantar un acta circunstanciada en la que constarán específicamente las resoluciones y acuerdos aprobados por la asamblea.

Firmando dicha acta el presidente, el secretario y los miembros del comité de vigilancia presentes.

**CAPÍTULO V**

**ADMINISTRACIÓN**

**ADMINISTRADOR.-**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.-** Podrá ser administrador del condominio, aquella persona física o moral que designe la asamblea general, la que NO podrá SER CONDÓMINO. En caso de que se trate de una persona moral, deberá presentarse en un plazo no mayor de diez días naturales el poder notarial mediante el cual dicha persona moral faculte a la persona física que actuará en su representación, ya sea mediante poder especial o general para actos de administración, pleitos y cobranzas en términos del código.

**CARACTERÍSTICAS DEL ADMINISTRADOR**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO**.- Si la designación recae sobre una persona moral esta deberá ser una institución de crédito capacitada legalmente para este tipo de funciones, o una sociedad o asociación dentro de cuyo objeto social se encuentra este tipo de actividades.

De recaer el nombramiento en una persona física, además de satisfacer los requisitos generales de mayoría etc., será con e3studios mínimos de bachillerato o equivalente y de amplia y reconocida solvencia moral. Apta a juicio de los condóminos.

**FACULTADES Y OBLIGACIONES**

**ADMINISTRADOR.- ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.-** Son facultades y obligaciones del administrador las siguientes:

a.- Cuidar y vigilar el inmueble; el funcionamiento de sus instalaciones, el cumplimiento de las obligaciones de carácter legal respecto del mismo, especialmente de las fiscales y en general atender con diligencia a todo lo relativo a la administración y conservación del mismo.

b.- Ordenar y vigilar la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento así como aquella necesarias o voluntarias que se hayan previsto en el presupuesto aprobado, por la asamblea, o que deban realizarse atendiendo a la naturaleza y fines de los bienes a su cuidado.

c.- Ejecutar todos los acuerdos y desempeñar todas las comisiones que le encargue la asamblea de condóminos, a menos que se designe específicamente a otra persona para ello.

d.- Recaudar de los condóminos las aportaciones que estén obligados a hacer, otorgándoles el recibo correspondiente.

e.- Formular y entregar mensualmente el estado de cuenta relativo a la administración del inmueble en el que deberá especificarse la relación de gastos del mes inmediato anterior; el estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones de cuotas pendientes de cubrirse y el saldo del fondo de mantenimiento y administración y del fondo de reserva para reposición de equipo así como sus fines inmediatos de aplicación. Copia de este estado se entregará a cada uno de los condóminos, recabando la firma del recibo correspondiente.

f.- Observar y manejar los libros y documentación relativa del condominio así como el libro de actas. Toda esta documentación estará a disposición de los condóminos para su consulta.

g.- Formular un informe escrito de las resoluciones aprobadas por las asambleas, entregando un ejemplar de dicho informe a cada uno de los condóminos.

h.- Convocar a las asambleas de condóminos en los términos de este reglamento al menos una vez al año y siempre que sea necesario someter a dicha asamblea cualquier asunto de su competencia.

i.- Ejercitar todas las acciones legales que procedan para obtener el cobro de las cuotas que deben cubrir los condóminos; y en general todas aquellas que le competa ejercitar en términos del código, de la Ley, del reglamento de la LEY FEDERAL DEL TRABAJO, como representante del patrón en este caso el condominio y los condóminos en asuntos relacionados con el propio condominio así como las que deban ejercitarse por disposición de la asamblea general de condóminos.

j.- Informar a la asamblea de todos aquellos asuntos relativos al condominio o a su gestión como administrador especialmente aquellos asuntos relativos a las violaciones de los condóminos, a lo ordenado por el Código, la Ley, el Reglamento, la Escritura y/o cualquier otra disposición o regla aplicable y aquellos en los que la asamblea deba tomar una resolución.

k.- En general cuidar con diligencia de la debida observancia de las disposiciones, la Ley, el Reglamento, el Código y la Escritura y encargarse de todas las funciones y cumplir con todas las obligaciones establecidas en dichos ordenamientos y en las demás aplicables.

**REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO**.- El administrador será removido cuando a juicio de la asamblea sea conveniente o necesario su sustitución, pero en todo caso se requerirá de la unanimidad de votos.

**INTEGRACIÓN DEL COMITÉ**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.-** El comité de vigilancia, se integrará por los cuatro CONDÓMINOS designados por la Asamblea general, los que no percibirán remuneración alguna.

**CAPITULO VI**

**DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

**FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL COMITÉ**

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO.-** El comité de vigilancia, tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

a.- Vigilar y supervisar al administrador, en relación con todos los actos de su gestión debiendo cerciorarse especialmente de que dichos actos se ajusten a las disposiciones de la Ley, del Reglamento, y la Escritura, así como a las resoluciones dictadas por la Asamblea, de los resultados de su función de vigilancia en los términos de este inciso.

b.- Revisar y verificar los Estado de Cuenta que deba rendir el Administrador a la Asamblea y también a los que mensualmente deba rendir a los condóminos.

c.- Autorizar al administrador para ejecutar las obras necesarias para mantener el inmueble en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, cuando dichas obras no hayan sido previstas en el presupuesto anual o no hayan sido aprobadas previamente por la asamblea.

En caso de que el costo de las obras exceda de las disponibilidades del Fondo de Mantenimiento, deberá convocarse a la Asamblea para que resuelva lo correspondiente.

d.- Colaborar con el administrador para que los condóminos cumplan debida y oportunamente con sus obligaciones e informar a la asamblea en el supuesto de incumplimiento.

e.- Convocar a la asamblea en los términos del artículo vigésimo primero.

f.- En general realizar todas aquellas funciones y cumplir todas las obligaciones que le imponga la Ley, el Reglamento, o la Escritura, así como aquellas que de acuerdo con la naturaleza del organismo le encomiende la Asamblea.

**REMOCIÓN DEL COMITÉ**

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO**.- Dada la remoción total o parcial del comité de vigilancia, se aplicarán en lo conducente las normas establecidas en el artículo décimo octavo.

**CAPÍTULO VII**

**DISPOSICIONES VARIAS**

**REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO**

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.-** Se formulará un reglamento interno de funcionamiento del inmueble, el que deberá ajustarse al presente Reglamento y a la Ley, debiendo el administrador preparar el proyecto relativo para su aprobación por el comité de vigilancia, el que se considerará como obligatorio para todos los condóminos, a reserva de que en su oportunidad sea ratificada o rectificada por la Asamblea General. En dicho Reglamento se incluirá forzosamente la obligación de que en cada módulo se cuente en todo momento cuando menos con un extinguidor en condiciones de funcionalidad. Esta obligación es exigible desde el momento en que el módulo sea ocupado.

**CONFLICTOS.-**

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.-** En caso de cualquier conflicto relativo al inmueble a la administración, a los condominios o a la interpretación de la LEY la Escritura o del presente Reglamento, se estará lo establecido por las Leyes y Tribunales del Estado de Tlaxcala, previo intento de conciliación por el Comité de Vigilancia en primer término y de la Asamblea en segundo.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO**.- Para modificar la Escritura Constitutiva del condominio o el presente reglamento, se requerirá del acuerdo UNÁNIME de todos los condóminos.

**EXTINCION**

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO**.- Para extinguir el régimen de propiedad en condominio en los casos no previstos por este Reglamento o en la Ley, se requerirá del acuerdo UNÁNIME de todos los condóminos.

**CUOTAS Y FONDOS**

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.-** Se entiende por “CUOTA PARA GASTOS COMUNES”, el pago mensual que deberá hacer cada condómino proporcional a su porcentaje de indiviso para el pago de gastos comunes del condominio, según presupuesto que por año adelantado apruebe la Asamblea.

Se entiende por “FONDO PARA GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION “, el fondo constituido por todos los condóminos en proporción a sus porcentajes de indivisos y que será el equivalente al importe de TRES MENSUALIDADES, de “cuotas para gastos comunes”, según el presupuesto aprobado.

La asamblea acordará si su pago se realiza en una sola exhibición o en exhibiciones periódicas.

Se entiende por “FONDO DE RESERVA PARA REPOSICION DE EQUIPO”, el fondo constituido por todos los condóminos en proporción de sus porcentajes de indiviso cuyo destino será el reparar las instalaciones que, siendo de alto costo, su desgaste o deterioro es relativamente lento.

El pago de dicho fondo, al igual que su monto, será fijado por la asamblea y podrá hacerse en una o varias exhibiciones, según ésta lo acuer