



"REGLAMENTO DE CONDOMINIO"  
CONDOMINIO OCASO PERISUR  
OCASO 43 COL. INSURGENTES CUICUILCO



CONDOMINIO OCASO-PERISUE

ANEXO No. 1

DESCRIPCION GENERAL DEL CONDOMINIO.

El Condóminio ha sido construido sobre un predio de 519.00 m<sup>2</sup>. identificado con el Número Oficial 43 de las calles de Ocaso, Col. Insurgentes Cuicuilco Coyacan en México, D.F., con las medidas y colindancias que aparecen en el piano adjunto.

Sobre este predio se construyó un edificio de 5 niveles, planta baja para área de acceso, área común de estacionamiento, ascensor y cuatro departamentos en cada nivel y uno en planta baja.

Cada uno de los diecisiete departamentos cuenta con tres recámaras, un baño, cocina, comedor, patio de servicio y garaje para un automóvil.  
BAÑO

En el área destinada a estacionamiento de vehículos se han señalado con un espacio para el uso exclusivo de los propietarios de cada departamento.

88  
5.

Indiviso



CONDOMINIO OCASO-PERISMO.

ANEXO No. 2

ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCION.

EXPOSICION: Mamposteria de piedra brava y zapatas de concreto.

ESTRUCTURA: Muros de carga con refuerzos de concreto armado.

MUROS: De ladrillo rojo recocido de 7-14.28 cm. normal y tabicón y block.

ENTREPISOS: Losa de concreto reticulada.

TECHOS: Losas planas e inclinadas de concreto armado.

ASOTEAS: Impermeabilizadas.

APLANADOS: Interiores de yeso a plomo y regla. Exteriores de mezcla de cal y arena, acabado rústico.

PLAFONES: De yeso a nivel en general y con acabado de tirol de pasta.

LADRINES: Azulejo en zonas húmedas de baños y azulejo en cocinas.

PAVIMENTOS PETREOS: Loseta de barro prensado, cemento pulido para recibir alfombra, azulejo ranurado en baños.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: Papel tapiz y tirol en algunos muros, alfombra en general.

PINTURA: En general vinílica, aceite en baños y cocinas esmalte en herrería.



- ESQUINAS: Rampa de concreto armado con acabado pulido, forrada de loseta.
- CARPINTERIA: Puertas de tambor, de madera de pino y triplay de pino.
- HERRERIA: De aluminio anodizado natural en ventanas, puertas de - herreria tubular en cocina.
- INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA: Oculta de cobre y P.V.C. hidraulico en general. Desagues de P.V.C.
- MUEBLES DE BAÑO: De porcelana del país en color.
- INSTALACION ELECTRICA: Oculta de poliducto, salidas necesarias, accesorios metálicos.
- VIDRIERIA: Vidrio medio doble transparente y especial translúcido.
- CERRAJERIA: Del país, de buena calidad.
- INSTALACIONES ESPECIALES: Del conjunto, una cisterna con capacidad de Lts.  
Un tablero general de energía eléctrica y su distribución para cada unidad.



CONDOMINIO OCASO-PERISSE.

ANEXO N°. 5

DESCRIPCION GENERAL DE LOS BIENES COMUNES

Son Partes de Propiedad Común:

- El terreno
- Las puertas y marquesinas de entrada al edificio.
- las circulaciones generales de acceso a los departamentos y las construcciones o elementos decorativos que en ellas se encuentran..
- la cisterna y su equipo de bombeo.
- Las redes generales de instalaciones eléctrica, sanitaria y de agua y sus equipos, con la sola excepción de las que sirvan a las unidades privadas en lo particular.
- En general son partes comunes aquellas que sirvan a todos los Condominios, o que por ley deben considerarse como tales.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL  
CONDOMINIO OCASO PERISUR  
CASAS EN CONDOMINIO

OCASO NUM. 43 COL. INSURGENTES CUICUILCO



CAPITULO PRIMERO  
CARACTERISTICAS DEL CONDOMINIO

ARTICULO 1.- Los departamentos en condominio "OCASO PERISUR", que en el texto de este reglamento se denominará "El Condominio", ha sido construido sobre un predio de 519.00 m<sup>2</sup> identificado con el número 43 de las calles de Ocaso, en la Col. Insurgentes Cuicuilco, Coyoacán, D.F., cuyas medidas y cotidianas aparecen en la "Descripción General del Condominio", que forma parte de este Reglamento como anexo N°. 1.

ARTICULO 2.- "El Condominio" consta de 17 departamentos en un edificio de 5-niveles ubicados de acuerdo a los planos anexos sobre el terreno señalado en el Artículo anterior.

ARTICULO 3.- "El Condominio" está formado por:

- a) Partes comunes, pertenecientes a todos los propietarios proporcionalmente.
- b) Partes privadas, de propiedad exclusiva y separada.

En el Anexo N°. 2 se detallan las especificaciones generales tanto de las partes comunes como de las unidades privadas.

En el Anexo N°. 3 se hace una descripción de las partes comunes del conjunto.

En el Anexo N°. 4 se relacionan las partes privadas, con su nomenclatura, porcentaje de indiviso y destino.

ARTICULO 4.- Son partes comunes aquellas que prestan un servicio a la comunidad y satisfacen una necesidad colectiva, y que pertenecen en copropiedad a los propietarios, formando parte de las unidades privadas como una sola casa.

De una manera general, son bienes comunes todas las partes del inmueble que no están destinadas a unidades privadas, locales privados o que por ley o destino, debieran considerarse como tales.

*Indice*

ARTICULO 5.- Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisible, ni modificarse en cuanto a forma, construcción y destino, sino por acuerdo unánime de los propietarios tomado en Asamblea General.

ARTICULO 6.- Las unidades individuales o privadas son susceptibles de ser adquiridas por una o varias personas, las cuales tendrán el exclusivo derecho de uso, disfrute y disposición de tales partes. Cuando esas partes individuales sean adquiridas por varias personas, la adquisición tendrá que ser pro indiviso y en ningún caso podrá dividirse la parte individual de que se trate.

ARTICULO 7.- Todos los propietarios de las unidades privadas, sus arrendatarios y todas las personas que las ocupen y sus respectivos familiares, dependientes y visitantes, quedan sometidos y obligados al cumplimiento de este Reglamento y demás normas que rigen el condominio y a las determinaciones de la Asamblea de Propietarios, del Comité de Vigilancia y del Administrador del Conjunto; bastando la simple adquisición o arrendamiento de cualquiera de las unidades privadas, su mera ocupación o el acceso a los mismos, para que se considere que las personas indicadas aceptan las normas y disposiciones relativas y quedan obligadas a su cumplimiento.

Los propietarios que no ocupen por si mismos sus unidades, serán sin embargo responsables personalmente de la observancia, ejecución y cumplimiento de las obligaciones, cargos y condiciones impuestas por el presente Reglamento.

## CAPITULO SEGUNDO

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS.

ARTICULO 8.- Todos los propietarios de alguna de las unidades privadas, ejercerán plenamente su dominio sobre ella, con las solas limitaciones establecidas por la Ley Reglamentaria del Artículo 951 del Código Civil Vigente, y las que se expresan en este Reglamento.

ARTICULO 9.- Cada Condóminio podrá servirse de los bienes comunes, conforme a la naturaleza y destino ordinario de los mismos, sin restringir a hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTICULO 10.- Todo Condóminio podrá enajenar, gravar o arrendar y en general ejercer todos los actos de dominio sobre su propiedad privada. La copropiedad que pudiera resultar de la propiedad pro indiviso de dos o más personas sobre una unidad privativa, no dará nunca derechos a solicitar su división.

ARTICULO 11.- El condominio podrá modificar el interior de su unidad privada siempre y cuando no entrañe la división de la misma en dos o más unidades, pero deberá contar con la autorización previa del Administrador del Condóminio, quien la concederá con la condición de que sean afectadas las partes comunes o afecten el buen aspecto del condominio. Cuando las obras que intenta un Condóminio puedan afectar en cualquier forma los bienes o servicios comunes o las propiedades de algún vecino o vecinos, el que los quiera realizar deberá recabar previamente la aprobación del administrador, y en su caso de los vecinos afectados; y en ambas situaciones garantizará ante el mismo Administrador la reparación de cualquier daño que llegue a causar y si fuera necesario la reposición de las casas a su estado anterior. Si el costo de las obras debe repartirse entre dos o más Condóminios, estos deberán ponerse

al efecto, previamente a su indicación.

ARTICULO 12.- Los Condominios deberán soportar, exclusivamente, los impuestos y demás cargos que, por su propiedad particular les correspondan.

ARTICULO 13.- En ningún caso podrá abrirse puerta o ventana nueva sobre fachadas.

ARTICULO 14.- Las unidades privadas que integran el Condominio deberán conservar el destino que señala este Reglamento y no podrá modificarse, sino por acuerdo del 100% de los propietarios y mediante la correspondiente rectificación de la Escritura Constitutiva del Regimen, la cual deberá de ser inscrita en el Registro Público de la propiedad.

ARTICULO 15.- No podrá instalarse en ninguno de los locales del Condominio, agencias de inhumaciones, expendios de bebidas alcohólicas, cabarets, ni establecimientos que realicen actividades inmorales, peligrosas, insalubres o molestas.

Los condóminos no harán ni permitirán hacer, por personas que ocupen sus localidades, nada que pueda manuscabar el buen aspecto y prestigio del condominio.

ARTICULO 16.- Los desperfectos a las partes comunes ocasionados por los propietarios o personas que ocupan a sus unidades particulares, serán reparadas a costa del Condominio respectivo.

ARTICULO 17.- Es obligación de los Condóminos, permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en los bienes comunes del condominio y en especial por lo que se refiere a las canalizaciones y conductos comunes que atraviesan las diversas unidades; para ello permitirán el acceso a su propiedad de los Arquitectos, Ingenieros, Contratistas y Obreros encargados de llevarlas a cabo.

ARTICULO 18.- Todo Condómino está obligado a ejecutar en su respectiva unidad toda las obras e reparaciones cuya omisión pueda dañar a otros, respondiendo de los daños que causare por tardanza o deficiente realización.

ARTICULO 19.- Ningún ocupante del conjunto podrá entorpecer el movimiento de entradas, y demás partes de uso común, de jando en ellos los objetos que dificulten el tránsito, e que signifique pretensión de ejercer dominio sobre bienes comunes.

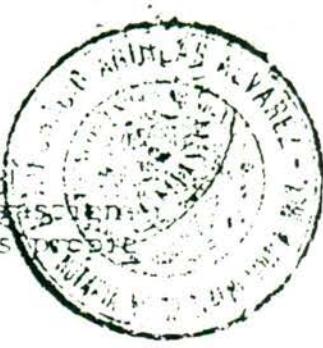
ARTICULO 20.- A fin de asegurar la tranquilidad y comodidad de los propietarios, el buen aspecto y prestigio del condominio, se establecerán las siguientes prohibiciones, a título ejemplificativo y no limitativas:

a) Introducir animales en el condominio.

b) Colocar en la fachada o en los muros en general, rótulos, placas o elementos decorativos, que a juicio del Administrador descompongan el aspecto, decoración externa o interna uniformes del condominio.

c) Colgar su ropa u otros objetos en las ventanas y fachadas,

d) Instalar o usar en las casas, máquinas o motores distintos de los usuales para servicio del hogar.



- g) usar radios y tocadiscos en áreas de uso común.
- g) utilizar indebidamente o materiales de colores desagradables que resulten fuera de las unidades privadas y ocasionen molestias a los demás propietarios.
- g) estacionar vehículos en áreas no destinadas a ese uso.
- h) En general, consumir alimentos y bebidas fuera de las unidades privadas.
- g) Colocar alambres para teléfonos, radios, televisores, etc., por las fachadas del condominio. Se utilizarán en todo caso las instalaciones construidas para tales fines.

ARTICULO 21.- Los Condóminios tienen la obligación de hacer aportación de los gastos en la parte proporcional que les corresponda, según su porcentaje de indiviso.

ARTICULO 22.- En caso de que fuera necesario efectuar erogaciones extraordinarias para la reparación o reconstrucción del Conjunto, previo el acuerdo de la mayoría a que se refiere el Artículo 44.- la Ley Reglamentaria tomada en Asamblea General, los Condóminios inconformes están obligados a realizar tales aportaciones en la proporción que les corresponda, o vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación de corredor público o institución de crédito. En este último caso, la unidad privada se adjudicará en propiedad al o a los adquirientes, quienes quedarán obligados en la parte que corresponda en la contribución para gastos comunes, de acuerdo con lo establecido este mismo Reglamento.

ARTICULO 23.- Ningún Condómino puede ser obligado a contribuir para la realización de reformas o mejoras a la construcción que no sean necesarias, es decir, cuando sean ventajosas o aumenten la comodidad del inmueble, salvo que su realización sea acordada por el 75% del total de propietarios reunidos en Asamblea.

ARTICULO 24.- Por lo que hace a las medidas de mantenimiento de los bienes, instalaciones, equipos comunes y a las reparaciones que requieran los mismos, serán hechas por el Administrador con sujeción a las reglas que siguen:

a) Cuando se trate de obras o reparaciones importantes, el Administrador consultara a su juicio con el Arquitecto e Ingeniero, a fin de que se tomen las precauciones necesarias para no afectar la estructura, salubridad, funcionamiento, comodidad, prestigio y buen aspecto de los departamentos o locales afectados, ni del Conjunto.

b) La misma forma se procederá respecto a las obras importantes que los Condóminos intenten en sus unidades privadas y que puedan afectar a dichos bienes comunes o a las unidades vecinas,

c) Cualquier inspección u obra que tengan que hacerse en losas o muros estructurales o en las instalaciones y equipos de propiedad común a los que haya de llegar a través de un local de propiedad privada, será ejecutado con exclusión de cualquier otra persona por el personal que el Administrador comisione para el cumplimiento del acuerdo.

Lo anterior se aplicará también a los casos de inspecciones u obras que deban hacerse en instalaciones pertenecientes a un local de propiedad privada cuyo acceso sea a través de otra perteneciente a un dueño distinto,

ESTA ES UNA AGUILA DE VIZCAYA

En todo caso quedarán prohibidas cualesquier obras que pongan en peligro la seguridad del Condominio o que impidan permanentemente el uso de los bienes y servicios comunes.

ARTICULO 25.- El Condominio deberá estar siempre asegurado en su valor des-  
tructible, contra incendio, con sus correspondientes extensiones por temblor  
terremoto, etc., a efecto de que cualquier siniestro que ocurriera, tenga ase-  
gurada su reposición y la permanencia en la situación inicial del Condominio.

ARTICULO 26.- La suma cobrada en caso de un siniestro se destinará a la repa-  
ración de los daños en cuanto sea necesario, excepto en caso de que siendo to-  
tal la destrucción se opte porque se extinga el régimen de Condominio; de la  
cantidad cobrada, en caso de existir algún sobrante, después de cubrir el im-  
porte de las reparaciones o al extinguirse el Régimen de Propiedad en Condo-  
minios conforme a su "Indiviso" si el seguro no cubriere el importe total de  
la reconstrucción, se tomará la diferencia del fondo de mantenimiento o se -  
añadirá a una aportación extraordinaria de los Condominios.

ARTICULO 27.- En cualquier caso que se obtengan productos o frutos de las --  
partes del conjunto, deberán ser distribuidos entre todos los Condominios en  
proporcional al porcentaje del indiviso que corresponde a su respecti-  
vo título. Del reparto de los beneficios se encargará el Administrador, --  
salvo que la Asamblea de Propietarios designe a una persona para tal efecto.

Si los productos o frutos obtenidos tienen por objeto apilarse como una re-  
serva en los gastos de Administración, su distribución será proporcionalmente a  
través de la disminución en las cuotas de gastos y por lo tanto en propor-  
ción al Indiviso.

ARTICULO 28.- Cuando los Condominios tengan quejas sobre algo que impida la  
tranquilidad del Conjunto, o que sea dañoso, perjudicial o molesto, deberán  
dirigirse por escrito al Administrador, quien si así lo amerita la importan-  
cia del caso, dará cuenta al Comité de Vigilancia del que se hablará más ade-  
lante, el que se procederá a poner el remedio, si lo juzga procedente, a or-  
denar que sea sometido el asunto a la Asamblea de Copropietarios.

### CAPITULO TERCERO

#### CARGAS COMUNES, REPARTICION, PAGO

ARTICULO 29.- Por cargos o gastos comunes debe entenderse el costo que repre-  
senta tanto las atenciones de los bienes comunes a todos los Condominios, --  
cuando la prestación de servicios generales, la creación de un fondo para --  
gastos, así como los seguros que protejan la totalidad del conjunto.

En general son cargos comunes todas las erogaciones que hayan de realizarse-  
como consecuencia del uso normal de las partes comunes, conforme a los desti-  
natos que se les ha señalado.

Son gastos comunes a cargo de los Condominios a manera de enunciativa y no -  
limitativa:

a) El costo de los servicios de agua, energía eléctrica, y demás que causan-  
los bienes y servicios comunes, incluyendo en su caso, los impuestos y dere-

chos relativos.

- a) Los sueldos, salarios y compensaciones de toda clase de personal al servicio del Condóminio y las correspondientes cuotas patronales del Seguro Social, etc.
- b) Las compensaciones a empresas o profesionistas que intervengan en la gestión y arreglo de asuntos del Condóminio.
- c) Los gastos de las oficinas del Administrador incluyendo en su caso: el costo del mobiliario y máquinas para la misma,
- d) El costo de los utensilios y materiales para la limpieza y cuidado de las partes comunes,
- e) Las primas de los seguros de los edificios y por la eventual responsabilidad civil del Consorcio de Propietarios.
- f) El importe de los gastos de conservación, mantenimiento, reparaciones y mejoras de toda clase a los bienes y servicios comunes, y.
- g) En general, son gastos comunes a cargo de los propietarios cualesquiera otros gastos que, por la naturaleza del Régimen de Condóminio deban considerarse como tales.

ARTICULO 30.- Los propietarios deberán contribuir a los gastos comunes del "Condóminio", en la proporción que les corresponda, según la tabla de Indivisos.

ARTICULO 31.- En el caso de que un Condóminio aumente los cargos comunes para su provecho, él solo deberá soportar el aumento de gastos que ocasione,

ARTICULO 32.- La Asamblea de Copropietarios o Condóminios, aprobará anualmente en el mes de diciembre a más tardar, el presupuesto de gastos del año siguiente así como el importe de las cuotas mensuales que corresponda pagar a los Condóminios.

También se tomarán en esta Asamblea los acuerdos sobre el incremento o disminución del "Fondo de Mantenimiento".

ARTICULO 33.- A fin de agilizar la distribución y cobranza de los gastos comunes, el Administrador deberá presentar a los propietarios, dentro de los primeros cinco días de cada mes, el recibo por las cuotas acordadas por la Asamblea, debiendo el pago ser efectuado dentro de los quince días siguientes.

El pago de estas cuotas se entenderá como un anticipo a cuenta de los gastos que realmente se realicen en el transcurso del año a que dichas cuotas se refieran.

El diferencial entre lo realmente gastado y lo presupuestado, incrementará o reducirá al Fondo de Mantenimiento.

ARTICULO 34.- El Administrador dará cuenta a los propietarios del resultado de los gastos mensualmente realizados.

ARTICULO 35.- Los Condóminios al tomar posesión de sus unidades privadas, harán entrega al Administrador de la cantidad que les corresponda cubrir

