



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

El presente Reglamento tiene como finalidad el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de todos los residentes del condominio Horizontal "Rinconada Valparaíso", constituido velando además por la mejor conservación de los bienes comunes, el aseo, la seguridad y salubridad del Condominio.

La buena voluntad, el buen trato hacia los vecinos y personal del Condominio, el respeto a los espacios ajenos y al silencio y/o privacidad que puedan aportar en forma generosa cada uno de los propietarios y demás ocupantes, se considerarán principios esenciales para lograr una mejor calidad de vida. En consecuencia, es responsabilidad de todos y cada uno de los copropietarios el hacer cumplir estas normas.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES DEL CONJUNTO

Artículo 1°.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 896 y 896 Bis del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí y 4° de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, se elabora el presente Reglamento del conjunto denominado **RINCONADA VALPARAISO**.

Para los términos de este reglamento el nombre o término "**RINCONADA VALPARAISO**" puede ser sustituido por "**El Conjunto**".

El conjunto denominado "**RINCONADA VALPARAISO**", está ubicado entre las calles de Tamiahua y Blvd. Río Española, en la ciudad de San Luis Potosí, en el Estado de San Luis Potosí; con acceso al fraccionamiento por el Río Española.

Artículo 2°.- "**El Conjunto**" está compuesto por **106 viviendas** susceptibles de propiedad individual.

Artículo 3°.- Los propietarios de las viviendas susceptibles de propiedad individual, quedarán obligados al cumplimiento de las normas establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 4°.- Se requiere el acuerdo por mayoría simple de los condóminos que habiten el condominio para modificar el presente Reglamento, debiendo sujetarse a lo establecido en la Ley Reglamentaria de los artículos 896 y 896 Bis del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí y correlativos.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

Artículo 5°.- El destino del conjunto denominado **RINCONADA VALPARAISO** será exclusivamente habitacional unifamiliar, por lo que ninguna de las viviendas susceptibles de propiedad individual podrá ser dividida o seccionada. Ni se permitirá el uso para comercio, industria, o cualquier otro que no sea estrictamente habitacional.

Artículo 6°.- El conjunto habitacional **RINCONADA VALPARAISO** se divide en bienes de propiedad común y bienes de propiedad individual de la forma siguiente:

a).- Áreas Privativas.- Son aquellas áreas sobre las cuales el adquirente tiene derecho exclusivo de propiedad, dichas áreas son el lote de terreno respectivo y la vivienda sobre él construida; así como las instalaciones propias de los mismos lotes.

b).- Áreas comunes.- Son áreas comunes aquellas sobre las cuales el adquirente de cada lote de terreno y la vivienda sobre el construida tiene derecho de copropiedad; dichas áreas son los elementos y partes de "**El Conjunto**" que se consideran comunes en forma proporcional conforme al porcentaje de indiviso que le corresponda. (Anexo 1).

Elementos comunes:

i).- Todos aquellos elementos que impliquen el uso común de todas las viviendas como son: andadores, áreas verdes, áreas de circulación vehicular y peatonal, la caseta de vigilancia, caseta administrativa, casa club, mobiliario interior casa club, área de asadores, barda perimetral y el mobiliario urbano.

ii).- Instalaciones generales.

iii).- Todos aquellos que se señalen como elementos comunes en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio o en los planos correspondientes.

Artículo 7°.- Cada condómino será propietario exclusivo de su vivienda, teniendo un derecho singular y exclusivo sobre el mismo, con los derechos y obligaciones que la ley y este Reglamento imponen o confieren.

Artículo 8°.- Cada propietario de una vivienda, será copropietario de los bienes de propiedad común, en proporción al indiviso de su parte privada, de acuerdo con lo previsto en la declaración unilateral de voluntad y en el presente Reglamento.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

Artículo 9°.- Los derechos de copropiedad respecto de los bienes comunes, son inseparables de la propiedad individual de cada uno de los condóminos, por lo que aquellos sólo podrán enajenarse, gravarse o embargarse por terceros, juntamente con el derecho de propiedad sobre el lote de terreno y a su vez el lote de terreno susceptible de propiedad individual, deberá enajenarse unido a los derechos de copropiedad de los bienes de propiedad común.

Artículo 10°.- La copropiedad sobre los elementos comunes del condominio no es susceptible de división ni podrá enajenarse, sino en los casos previstos expresamente por la Ley, la declaración unilateral de voluntad y el presente Reglamento.

CAPITULO II.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 11°.- El propietario de cada vivienda, puede usar, disfrutar y disponer de ella, conforme a su destino individual y enajenarlo, gravarlo o arrendarlo sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos, y en general ejecutar todos los actos de dominio sobre su propiedad con excepción de las limitaciones y prohibiciones que la ley y este Reglamento le imponen.

Artículo 12°.- El propietario de la vivienda puede servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el servicio a los demás. Teniendo la obligación de contratar los servicios básicos para su vivienda de manera particular e independiente, tales como: luz, agua, teléfono, sistema de cable, gas natural y/o cualquier otro que en lo particular requiera.

Artículo 13°.- Los desperfectos a las partes comunes que hayan sido hechas por los condóminos o personas que ocupen las áreas privadas, serán reparados por la Administración a costa y por cuenta del propietario correspondiente. La Administración dará aviso por escrito al condómino detallando los trabajos a realizar y el importe que deberá pagar a la Administración por dichos trabajos efectuados.

Artículo 14°.- El propietario está obligado a permitir la ejecución de las



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

reparaciones que sean necesarias en las partes comunes del conjunto habitacional y si es necesario, el acceso a su propiedad a los arquitectos, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo, en especial en lo que se refiere a las canalizaciones y conductos comunes, siempre y cuando dichos arreglos estén permitidos por el autor del proyecto y por la Autoridad Municipal y no le ocasionen problema alguno.

Artículo 15°.- El propietario deberá efectuar por su propia cuenta todas las reparaciones que requieran su propiedad privada o individual y mantener su fachada en buen estado.

Artículo 16°.- Para los efectos del Impuesto Predial, cada área privativa se registrará y valorará por separado, comprendiéndose en la evaluación la parte proporcional de los bienes comunes, a efecto de que cada propietario pague individualmente los impuestos y derechos que le corresponda. (Anexo 1).

Artículo 17°.- El Propietario de cada vivienda; o en su caso el usuario de la misma en caso de arrendamiento, no podrá bajo ninguna circunstancia alterar el aspecto original exterior de su vivienda sin la autorización debida y por escrito de la Asamblea.

CAPITULO III.- COSTOS COMUNES

Artículo 18°.- El propietario se obliga a contribuir al mantenimiento de las áreas comunes de "El Conjunto", respecto del cual sea propietario de alguna de sus áreas individuales, en el porcentaje que determine para cada uno de los propietarios la Asamblea de Representantes de condóminos, de conformidad con el presupuesto de gastos que apruebe dicha Asamblea.

Artículo 19°.- Se prohíbe la ejecución de cualquier obra que ponga en peligro la seguridad de "El Conjunto", o que impida permanentemente el uso de alguna parte o servicio común, o que demerite cualquier área privativa.

Artículo 20°.- El propietario no podrá realizar ninguna obra en los bienes comunes, salvo las reparaciones urgentes, en caso de falta de Administrador, previo aviso a la Asamblea.

Artículo 21°.- El propietario que incumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

CAPITULO IV.- COMITÉ EJECUTIVO

Artículo 22°.- "El Conjunto" será administrado por un Comité Ejecutivo elegido por la Asamblea de Propietarios y por un Administrador de acuerdo con el capítulo siguiente.

Artículo 23°.- El Comité Ejecutivo estará formado por 2 dos miembros propietarios y 2 dos miembros suplentes. En caso de ausencia temporal o definitiva de un Propietario se llamará a ocupar su lugar a un suplente.

Artículo 24°.- Los miembros del Comité Ejecutivo desempeñarán sus funciones durante un año, dichos miembros podrán ser reelectos. En todo caso el desempeño del cargo será sin goce de sueldo o prestación para todos los miembros del Comité

Artículo 25°.- El Comité Ejecutivo tendrá las siguientes facultades y responsabilidades:

A.- Decidirá en los asuntos que no ameriten ser tratados por la Asamblea y que puedan considerarse de mero trámite.

B.- Decidirá en primera instancia de aquellos asuntos de carácter urgente que sean planteados por el Administrador.

C.- Será responsable de convocar a Asamblea Ordinaria o Extraordinaria según sea el caso.

D.- Revisará las relaciones mensuales de ingresos y egresos que le presente el Administrador.

E.- Revisará las cuentas anuales de la Administración antes de que sean presentadas a la Asamblea.

F.- Propondrá las sanciones por falta de pagos o por infracciones a este Reglamento o Ley de la materia.

G.- En general, ejecutará todos los acuerdos que le encomiende la Asamblea y dirigirá las gestiones del Administrador.

Artículo 26°.- El Comité Ejecutivo se reunirá una vez al mes y cuando lo cite el Administrador, el Presidente del Comité o la mayoría de los miembros.

Artículo 27°.- Los acuerdos del Comité se aprobarán por mayoría de votos y en caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

Artículo 28°.- De cada sección del Comité se levantará un acta que firmarán los miembros que asistan.

CAPITULO V.- DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 29°.- De La Asamblea de Representantes de "El Conjunto".- Es la reunión de los representantes de las manzanas que tiene por objeto la atención y resolución de problemas que afecten a "El Conjunto", y que se refieran a áreas comunes del conjunto, entendiéndose que la misma es el órgano supremo del conjunto condominal.

Artículo 30°.- De La Integración De La Asamblea.- La Asamblea se integra por un presidente de debates, un secretario, dos escrutadores, el administrador, cuando ya haya sido nombrado.

Artículo 31°.- El Secretario asentará las actas de la Asamblea en el Libro respectivo y agregará las listas de asistencia suscritas.

Artículo 32°.- Autorizará las actas con su firma el Presidente y el Secretario, así como el Administrador si asiste.

Artículo 33°.- A las listas de asistencia adjuntas a cada acta de Asamblea, deberán acompañarse las cartas poder de los apoderados que asistan.

Artículo 34°.- Si por alguna razón no pudieran tratarse todos los puntos contenidos en la orden del día, el Presidente podrá suspender la Asamblea y continuaría el día y hora que determine la mayoría de votos de los presentes. En esa junta solo se tratarán los asuntos que hubieran quedado pendientes y no se requerirá nueva convocatoria y se declarará legalmente instalada con los Propietarios presentes.

Artículo 35°.- De las atribuciones.- la Asamblea del conjunto condominal puede tratar todos asuntos relativos a las áreas comunes de "El Conjunto", así como:

- 1.- Nombrar y remover libremente al administrador, con excepción a los que funjan el primer año.
- 2.- Instruir y otorgar poderes al administrador para la más amplia representación del conjunto.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

- 3.- Nombramiento del Comité Ejecutivo y demás funcionarios que acuerde la Asamblea.
- 4.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador.
- 5.- Resolver sobre la garantía que debe otorgar el administrador.
- 6.- Examinar y en su caso aprobar el estado de cuenta anual.
- 7.- Discutir y aprobar el presupuesto anual.
- 8.- Establecer las cuotas a cargo de los condominios.
- 9.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes.
- 10.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común.
- 11.- Modificar el reglamento.
- 12.- Presentación, discusión y en su caso aprobación del informe del Administrador.
- 13.- Presentación, discusión y en su caso aprobación del Estado de Cuenta.
- 14.- Aprobación de sanciones por falta de pago o por violaciones a la Ley o al Reglamento.
- 15.- Todos los demás temas que a juicio de quienes convocan deban tratarse durante la Asamblea.

Artículo 36°.- De la convocatoria.- las convocatorias para Asamblea deberán hacerse cuando menos con diez días de anticipación y deberán contener la orden del día, lugar, fecha y hora de su celebración, serán elaboradas por el administrador, por el comité de vigilancia, por la sociedad que constituye el régimen, o por un número no menor de siete representantes, o condóminos que acrediten su calidad ante el juez competente, debiendo publicarse la convocatoria por dos ocasiones diarias y consecutivas en el periódico "el Sol de San Luis", o periódico de mayor circulación con la anticipación de diez días antes referida y además, también deberán fijarse ejemplares de los periódicos que contengan la convocatoria, en algún sitio visible para todos dentro del "conjunto", los condóminos deberán acudir a la asamblea en el lugar, día y hora señalados para llevarse a cabo dicho evento, acreditando que es propietario y que habita el condominio, el condómino que no acredite su presencia no tendrá ingreso a la propia Asamblea y si el día señalado para el desahogo de esta no fuera suficiente para tratarse y decidir todos los asuntos comprendidos en la orden del día, la Asamblea continuara en el día, lugar y hora que ahí mismo se acuerde, sin necesidad de nueva convocatoria.

Artículo 37°.- Los derechos y obligaciones de los condóminos, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las del contrato de compra-venta correspondiente, por el reglamento de



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

condominio, por los preceptos del código civil para el estado de San Luis Potosí, por la ley sobre el régimen de propiedad en condominio, por otras leyes que fueran aplicables.

Artículo 38º.- Los condóminos tienen la obligación de contribuir a los gastos de administración, conservación, reparación y operación de los bienes comunes, en proporción al porcentaje y en la forma y términos que representen en las áreas comunes que se obtiene de acuerdo con los metros cuadrados (m2) del Lote Individual. (Anexo 1).

Artículo 39º.- En forma enunciativa y no limitativa, a continuación se relacionan algunos a que se refiere el artículo que antecede:

- a).- Los impuestos, derechos y cualquier otra prestación fiscal que tenga relación con el conjunto en condominio y que no caiga dentro de lo previsto en los artículos precedentes.
 - b).- Los gastos de conservación, vigilancia, reparación y operación de los bienes comunes del conjunto.
 - c).- Los sueldos, salarios y honorarios que se acuerden por la Asamblea de representantes del conjunto en condominio a favor del administrador, y del personal al servicio del conjunto en condominio.
 - d).- Los gastos relativos a los servicios de agua, energía eléctrica de áreas comunes y alumbrado, servicios de basura y cualquier otro que no corresponda a cada vivienda habitacional.
 - e).- El importe de las herramientas y utensilios necesarios para la conservación, limpieza y buen funcionamiento del condominio, así como los gastos del mantenimiento, operación y reparación de dichos utensilios y herramientas.
 - f).- Las primas de seguros sobre los inmuebles que integran el conjunto en condominio.
 - g).- Cualquier otro gasto, que deba de repartirse entre los condóminos, así como cualquier otro que determine la Asamblea de representantes.
- Si por alguna circunstancia uno o más de los condóminos, con la finalidad de obtener un provecho exclusivo para ellos, provocan el aumento de los gastos que deben repartirse entre todos ellos, dicho incremento será soportado únicamente por el propietario que la hubiere provocado.

CAPITULO VI.- DE LAS RESTRICCIONES A LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

Artículo 40°.- En los servicios comunes e instalaciones generales deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad que impida o haga menos eficaz su operación o estorbe o dificulte el uso común estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

Artículo 41°.- Cada condómino podrá usar de los bienes comunes conforme a su naturaleza y destino normales, pero sin restringir el derecho de los demás, queda prohibido entorpecer en cualquier forma el uso que según su naturaleza corresponda a los bienes comunes, en su caso, el condómino deberá reparar los daños que él, sus familiares o las personas que se encuentren en su vivienda causen a los mencionados bienes.

Los condóminos quedan obligados, bajo pena de asumir la responsabilidad económica, legal y moral, a comunicar de inmediato al administrador del condominio, de cualquier circunstancia grave que pueda trascender al bienestar de los propios condóminos y a las instalaciones de "El Conjunto", obrando al respecto con el cuidado y prudencia máximos.

Para todos los efectos legales, se presumirán responsables de los detrimentos, daños o perjuicios que sufran los inmuebles o las personas que residan en el condominio, a los condóminos propietarios del lugar donde haya surgido la causa dañosa.

Artículo 42°.- Cubierto el precio de la vivienda, podrán los condóminos cederla en arrendamiento o comodato, debiendo incluir en el contrato respectivo, con la cláusula por la que el arrendatario o comodatario se obliga a cumplir con los ordenamientos citados anteriormente anexo al contrato relativo, un ejemplar del presente reglamento. Antes de que una vivienda sea ocupada por el arrendatario o comodatario, el condómino de la misma deberá entregar al administrador o comodatario copia del contrato respectivo, quien a su vez comunicará a la Asamblea de representantes del trámite cubierto.

Artículo 43°.- Cuando alguno de los condóminos hiciere abandono de sus derechos o renunciare a usar determinados bienes comunes del condominio, continuara sujeto a las obligaciones que le imponen el Código Civil, la Ley sobre el Régimen de propiedad en condominio, la escritura en que se constituyo el Régimen de condominio, el contrato de Compra-venta y el presente Reglamento.

Artículo 44°.- Queda prohibido a los condóminos y sus causahabientes tender ropa a la vista de los demás, realizar actividades deportivas que



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

pongan en riesgo las instalaciones físicas de "El Conjunto", cambiar el color de la fachada de la vivienda sin previa autorización de la Asamblea, remodelar su vivienda sin previa autorización de la Asamblea, realizar trabajos de mecánica en la calle o derramar líquidos que afecten el aspecto de la misma, ingresar a "El Conjunto" camiones, plataformas, remolques y dejarlos estacionados en las áreas comunes o bien en las vialidades, poner inflables en las calles, poner toldos y mobiliario ajeno a las áreas verdes, hacer fiestas ruidosas, hacer fiestas en las calles, estacionar vehículos en doble fila frente a su propiedad, subir los vehículos a las banquetas, utilizar la casa club de forma indebida, hacer mal uso del equipo de ejercicio y del proyector de la casa club, (se deberá limpiar el equipo de ejercicio una vez que sea utilizado y hacer buen uso del proyector, es decir transmitir películas aptas para la familia), dejar basura en la casa club y el área de asadores, dejar el asador sucio (limpiarlo una vez que sea utilizado), dejar bicicletas y juguetes en las áreas comunes, dejar excremento de mascotas en casa club, vialidades, áreas verdes, lotes vacíos y alcantarillas, no invadir vialidades aún enfrente de su propiedad con cualquier tipo de material, tener todo tipo de animales de naturaleza ruidosa, desagradable y nociva, así como en general, mostrar conductas antisociales que vulneren los derechos y comodidad de la colectividad.

Artículo 45°.- Queda prohibido a las condóminos desarrollar en las áreas comunes actividades no permitidas en las disposiciones señaladas en los ordenamientos, estatutos y convenio citados en el artículo anterior y en general aquellas que sean contrarias a la moral y buenas costumbres, peligrosas, incómodas e insalubres.

Artículo 46°.- Se prohíbe:

- a).- El exceder dentro de "El Conjunto" el límite de velocidad establecido 10 km/hr; el cual estará a la vista de todos mediante señaletería instalada en los lugares adecuados.
- b).- Que los condóminos, visitantes o familiares de los citados utilicen el claxon de sus vehículos dentro del área de "El Conjunto", para avisar su llegada o salida.

CAPITULO VII.- DE LAS SANCIONES



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

Artículo 47°.- Cuando el condómino incumpla las limitaciones y prohibiciones que le imponen las leyes, el régimen de condominio y su reglamento, podrá originar según fuere el caso, como se indica en los artículos siguientes, una medida preventiva, por parte del administrador a instancia de la junta de condóminos, hasta el pago de los gastos, daños y perjuicios que resultaran, pudiendo ser demandado, rescindiéndole su contrato de compra-venta o bien obligándolo a vender sus derechos en subasta pública.

Artículo 48°.- En caso de violación a este reglamento, por instancia de la junta de condóminos, el administrador de "**El Conjunto**", por única vez amonestará verbalmente al infractor a efecto de invitarlo a subsanar la acción u omisión cometida y en su rebeldía darán cuenta al comité de vigilancia, para que informe a la Asamblea de la falta, la que determinará la sanción conducente.

Artículo 49°.- Las sanciones no previstas en este reglamento se acordarán en la Asamblea ordinaria o extraordinaria de condóminos.

CAPITULO VIII.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Artículo 50°.- Los condóminos de "**El Conjunto**", están obligados al pago de las cuotas que les correspondan, para el mantenimiento y vigilancia de área y servicios comunes los 10 primeros días de cada mes.

Artículo 51°.- El pago de las cuotas de mantenimiento, conservación y vigilancia se cubrirá por los condóminos. Y para el manejo y administración de las mismas, se constituirá un fideicomiso o se abrirá una cuenta bancaria, con las aportaciones de los condóminos, aportaciones que serán, una inicial y una mensualidad, quedando esta última sujeta a las variaciones que procedan conforme a este reglamento. El monto de dicha cuota o mensualidad será propuesta por el administrador y aprobada en asamblea.

Artículo 52°.- Las cuotas mencionadas en el artículo anterior, se destinarán al pago del mantenimiento y vigilancia de las áreas, instalaciones y servicios comunes, así como a la constitución de un fondo de reserva para el pago de dichos conceptos.

Artículo 53°.- Las cuotas a que se refiere este reglamento, se fijarán con base en la parte proporcional del pro-indiviso que representa cada condominio.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

CAPITULO IX.- REGLAMENTO DE SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE COMPAÑÍAS DE MANTENIMIENTO

Artículo 54°.- El mantenimiento, conservación y vigilancia de las áreas, servicios e instalaciones comunes, será proporcionado por una persona física o moral que al efecto resulte seleccionada mediante votación que se efectúe en Asamblea general ordinaria y extraordinaria de condóminos. Siempre y cuando esta persona presente:

- 1.- Currículum Vitae.
- 2.- Registro Federal de Causantes.
- 3.- En caso de personas morales, presentar acta de Constitución de Sociedad y Personalidad del Apoderado.
- 4.- Probar a su satisfacción, su solvencia profesional.

Artículo 55°.- Deberán proponerse para su selección cuando menos dos compañías y la calificación se hará en base al currículum vitae, a la experiencia de las compañías y la solvencia moral y económica.

Artículo 56°.- La persona física o moral que conforme al procedimiento establecido en los artículos anteriores, obtenga la mayor calificación será la propuesta para que en Asamblea general de condóminos se determine si se le autoriza o no para proceder los servicios de conservación, mantenimiento y vigilancia del modulo y en caso afirmativo para el otorgamiento del contrato correspondiente.

Artículo 57°.- Para los efectos de la selección y calificación se tendrá preferentemente a las personas físicas o morales de la localidad donde esté ubicado el modulo, sujeto al régimen de propiedad en condominio.

Artículo 58°.- Una vez que la Asamblea de condóminos haya otorgado la aceptación a que se refiere el artículo del presente reglamento, se suscribirá el contrato respectivo, por la Asamblea de condóminos, de una parte y la compañía o persona física calificada y aceptada de otra parte.

Artículo 59°.- En el contrato que se celebre con la compañía que sea aceptada, deberá hacerse mención pormenorizada de los trabajos a desarrollar.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

Artículo 60°.- El periodo mínimo de contratación será de un año.
Los servicios de mantenimiento y vigilancia de áreas, instalaciones y servicios comunes se comunicarán en un informe cada cuatro meses a la Asamblea de condóminos.

Artículo 61°.- El pago correspondiente a la compañía o persona física que preste los servicios de mantenimiento y vigilancia deberá efectuarse mediante cheques expedidos a favor de dichos beneficiarios.

Artículo 62°.- Los pagos a que se refiere el artículo anterior serán por anticipado y por conducto del administrador.

Artículo 63°.- La Asamblea general de condóminos podrá determinar la rescisión o cancelación del contrato a la compañía, que este prestando los servicios de conservación, mantenimiento y vigilancia, cuando los mismos no se realicen en una forma optima y podrán optar por que sea otra compañía la que preste los servicios, ajustándose para tal efecto al procedimiento que ha quedado definido en los artículos anteriores.

CAPITULO X.- PATRIMONIO

Artículo 64°.- En este acto se constituye un fondo de reserva que estará en el poder del Administrador. Este fondo será por lo menos de dos meses del presupuesto del Administrador por cada Propietario.

Artículo 65°.- El Administrador recaudará las aportaciones que deban pagar los Propietarios para gastos de "El Conjunto".

Artículo 66°.- Los Propietarios pagarán las cuotas a su cargo en moneda nacional por meses adelantados, sin previo cobro o requerimiento, en la oficina del Administrador o bien mediante depósito en sucursal bancaria conservando su comprobante original cada condómino y entregando al Administrador copia del mismo.

Artículo 67°.- En caso de que los condóminos no paguen las cuotas a su cargo dentro de los diez primeros días de cada mes, deberán pagar una multa por la cantidad de \$50 pesos, misma que será acumulativa por cada mes en que no se haya liquidado el adeudo, es decir, si el condómino no pagó el mes en curso, se le cobrarán \$50 pesos el siguiente mes,



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

acumulándose un total a pagar por \$100. Ejemplo;

Columna1	Abril	Mayo	Junio
casa	\$ 750	\$ 800	\$ 850

Artículo 68°.- El Administrador erogará los gastos de administración y pagará los gastos de mantenimiento y conservación de las partes de uso común, precisamente con las cuotas que paguen los Propietarios.

Artículo 69°.- En caso de que efectuados los gastos a que se refiere el punto anterior, quedara un remanente, el Administrador lo aplicará al fondo de reserva.

Artículo 70°.- En caso de que la cantidad recaudada y la de reserva no alcancen a cubrir los gastos. El Administrador citará a una Asamblea de Propietarios para que acuerden una cuota extraordinaria o aumenten la cuota ordinaria, previa comunicación con el Comité Ejecutivo.

Artículo 71°.- El Administrador formulará un estado de cuenta del condominio, dentro de los diez días primeros a cada mes y lo entregará al Comité Ejecutivo, el cual podrá revisarlo y hacer las observaciones pertinentes.

CAPITULO XI.- DEL ADMINISTRADOR

Artículo 72°.- El condominio será administrado por la persona física o moral que designe la mayoría de los condóminos reunidos en Asamblea General, a quien se le denominará la Administración o el Administrador.

Artículo 73°.- El Administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el fraccionamiento, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, teniendo las facultades de apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, actos de administración en materia laboral y poder para delegar poderes dentro de sus facultades, pero no las especiales que requieran cláusula especial, las que en su caso deberá conferir la Asamblea por mayoría de votos.

Artículo 74°.- Las medidas que tome, o las disposiciones que dicte el Administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

condóminos, a menos que la propia Asamblea las modifique o revoque.

Artículo 75°.- El Administrador tiene las facultades y obligaciones siguientes:

- a) Efectuar los gastos comunes, siempre y cuando cuente con los fondos necesarios para ello, de lo contrario no será responsable por los daños o perjuicios que la omisión de dichos gastos origine.
- b) El cuidado y vigilancia constante de los bienes y servicios comunes de los condóminos, así como la integración y desarrollo de la comunidad que integra "El Conjunto".
- c) La atención y operación de las instalaciones y servicios generales.
- d) Ejecución de los acuerdos que la Asamblea de condóminos tome, salvo que por razones especiales se designe a otra persona.
- e) Recaudar de los propietarios lo que a cada uno le corresponda en la cuota de gastos comunes, como mantenimiento, seguridad, administración, seguridad privada, etc...
- f) Llevar una relación detallada en todos los movimientos del fondo relacionados con su contenido, en la cual se compruebe cada uno de los gastos efectuados para la administración y mantenimiento de "El Conjunto". Todos los condóminos deberán tener acceso a dicho documento.
- g) Nombrar y remover al intendente, así como al personal de administración, mantenimiento, limpieza y vigilancia y que estarán a sus órdenes directas, de quien se valdrá para el mantenimiento y limpieza del Condominio.
- h) Vigilar la ejecución de todos los trabajos que se lleven a cabo en las partes comunes, y efectuar aquellas reparaciones que la conservación del condominio requiera.
- i) Convocar en el término del presente reglamento a la Asamblea de condóminos, cuando lo soliciten los condóminos de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento.
- j) Realizar las obras necesarias correspondientes a los actos de Administración, Seguridad privada y mantenimiento de "El Conjunto".
- k) Entregar los recibos de cuotas correspondientes al mantenimiento, seguridad y administración, a cada uno de los Condóminos pertenecientes a "El Conjunto".
- l) Efectuar gastos correspondientes al mantenimiento, seguridad y administración de "El Conjunto". Es decir, se encargará del pago correspondiente a todo el personal de mantenimiento, guardias de seguridad privada y el sueldo del Administrador con sus respectivos auxiliares en el momento en que lleguen a requerirse.



**REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDOMINIO HORIZONTAL
"RINCONADA VALPARAISO"**

- m)** Llevar una relación que compruebe los montos y aportaciones pendientes de cubrir. En dicha relación deberá quedar claramente especificado el saldo pendiente.
- n)** Llevar una relación que compruebe los montos y aportaciones pendientes de cubrir. En dicha relación deberá quedar claramente especificado el saldo pendiente.
- o)** Ejecutar los acuerdos del Comité Administrativo y la Asamblea General de Colonos con colaboración del Comité Administrativo.
- p)** El Administrador tendrá la obligación de publicar mensualmente un informe en el cual se documente a los Colonos que permanecen como pendientes de realizar el pago de gastos comunes.
- q)** El Administrador podrá relevar de su cargo a cualquier empleado del personal de mantenimiento si éste no cumple con sus funciones como es debido.
- r)** Realizar todos los actos de Administración y conservación del condominio.
- s)** En general velar por la observancia y cumplimiento de este Reglamento.
- t)** Cumplir con todas las obligaciones que este Reglamento le impone.

Artículo 76°.- El Administrador durará en su cargo por regla general un año, a menos que la Asamblea por mayoría acuerde lo contrario, pero en todo caso continuará en el desempeño de sus funciones, aún cuando hubiere concluido el plazo designado, mientras no se haga nuevamente un nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.

Artículo 77°.- El Administrador podrá ser libremente removido por acuerdo de la mayoría de la Asamblea y necesariamente será removido por el incumplimiento de sus obligaciones o por ausencia que le impidan el eficaz cumplimiento de las mismas, que en este supuesto cualquier propietario podrá exigirle al Administrador, que convoque a la Asamblea y en el caso de ausencia de éste, o de los que hicieren se estará a lo dispuesto en lo relativo a las Asambleas de propietarios.

Artículo 78°.- El Administrador será solidariamente responsable con los que haya procedido, por las irregularidades en que hubiere o hubiesen incurrido éstos, si conociéndolas no las denunciare a la Asamblea, la que deberá convocar a Asamblea de condóminos de inmediato.

Artículo 79°.- Las determinaciones legalmente tomadas por la Asamblea obligarán a todos los propietarios, aún los ausentes o disidentes.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

CAPITULO XII.- INQUILINOS Y DEMÁS OCUPANTES

Artículo 80°.- Los Propietarios o Prominentes compradores que entreguen en arrendamiento, comodato o bajo cualquier otro título sus viviendas de propiedad privada a terceras personas, estarán obligados a comunicarlo al Comité Ejecutivo y al Administrador para su conocimiento.

Un ejemplar del Reglamento será proporcionado por los Propietarios a los ocupantes de la vivienda, y los advertirá de los derechos y obligaciones que adquieren por ese solo hecho. En ese mismo sentido, el Propietario de la vivienda deberá entregar al Administrador de "**El Conjunto**" un ejemplar del contrato de arrendamiento, para que éste a su vez comunique a la Asamblea del trámite llevado a cabo.

Artículo 81°.- En los contratos de arrendamiento deberá especificarse que si el inquilino no cumple con las disposiciones de este reglamento, podrá darse por rescindido anticipadamente sin que esto libere al propietario de la obligación de cubrir las cantidades que le correspondan por cuotas o por las que hubiere dado lugar por violación al Reglamento. El contrato que no contenga dicha especificación será nulo de pleno derecho.
Los ocupantes de viviendas arrendadas no pueden participar en las Asambleas con su voto, pueden asistir y tener voz pero no voto.

CAPITULO XIII.- ACCIÓN LEGAL

Artículo 82°.- Cuando los propietarios o terceros, sean responsables de daños, de perjuicios, de no cubrir sus cuotas, así como de alguna otra responsabilidad prevista en este reglamento o disposición jurídica aplicable, podrán ser demandados judicialmente para resarcir el daño o cubrir el adeudo pendiente.

Artículo 83°.- El Propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, será condenado a vender sus derechos en Pública subasta entre los copropietarios, debiendo ejercitar la acción el Administrador, previo acuerdo tomado por la Asamblea con mayoría de votos.

Artículo 84°.- El acta de la Asamblea en que se acuerde el pago de cuotas o en el que se distribuyan los gastos efectuados, protocolizada ante Notario



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

Público, servirá de título para exhibirlos en Juicio Ejecutivo Mercantil a los remisos.

Artículo 85°.- Fuera de los casos a que se refiere el artículo anterior, las controversias que se susciten con motivo de este Reglamento se tramitarán y decidirán en Juicio Sumario Civil.

Artículo 86°.- Es Juez competente para conocer todas las controversias que sujetan con motivo de este Reglamento, el Juez de primera instancia de esta Capital.

Artículo 87°.- Los honorarios de abogados y gastos judiciales serán por cuenta del Responsable demandado.

Artículo 88°.- Quedan facultado el Comité Ejecutivo y/o el Administrador para ejercer la acción judicial en contra de aquellas personas que resulten responsables en los términos del presente Reglamento o cuando se representen los intereses de "El Conjunto".

Artículo 89°.- Para ejercitar la acción judicial a que se refiere el artículo anterior, debe de existir por escrito aprobación mayoritaria de la Asamblea, de por lo menos 51% del total de los Propietarios.

Artículo 90°.- La acreditación legal de la personalidad del Administrador, se podrá efectuar con las actas de las Asambleas legalmente constituidas conforme a este reglamento, protocolizadas ante Notario Público en donde conste su designación.

Artículo 91°.- Podrán servir como documentos base de acción judicial, entre otros lo siguiente:

- A.- Los recibos de cuotas no cubiertas.
- B.- Los informes periciales escritos de daños y perjuicios ocasionados.
- C.- Los informes escritos del Administrador.
- D.- Las declaraciones de los dos o más testigos sobre daños ocasionados.
- E.- El Acta de Asamblea de Propietarios.

Artículo 92°.- La acción judicial podrá ser ejercida al día siguiente de haber cometido la falta o el daño.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

CAPITULO XIV.- VIGENCIA DEL REGLAMENTO

Artículo 93º.- La vigencia de este Reglamento estará desde la creación de "**El Conjunto**" hasta que así lo acuerde la Asamblea de Propietarios, por disposición legal o mandato judicial.

CAPITULO XV.- NORMAS GENERALES PARA LA SEGURIDAD, INGRESOS (ADMISIONES), ESPACIOS COMUNES, NUEVAS CONSTRUCCIONES Y TRABAJADORES PERMANENTES Y TEMPORALES DE "EL CONJUNTO".

Artículo 94º.- Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

ACTO INSEGURO:

Son las fallas, olvidos, errores u omisiones que hacen las personas al realizar un trabajo, tarea o actividad y que pudieran ponerlas en riesgo de sufrir un accidente.

ADMINISTRADOR:

Persona designada por la mayoría simple de votos de los integrantes de la Asamblea, encargada de la administración de "El Conjunto" de acuerdo a sus obligaciones y facultades establecidas en el presente Reglamento.

AREA DE ASADORES:

Es el espacio de terreno en donde se encuentran 2 asadores.

AREA VERDE:

Es el espacio de terreno del cual todos somos propietarios dentro de "**El Conjunto**" y funcionará en una zona como cajones de estacionamiento para visitantes.

BANQUETAS:

Es el espacio lineal que permite la circulación de personas.

BITACORA DE REGISTRO:

Es la libreta en donde el oficial anotará a todas las personas ajenas a "**El Conjunto**", solicitando identificación.

CALLES:

Es el un espacio lineal que permite la circulación de personas y vehículos y



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

da acceso a "El Conjunto".

CASA CLUB

Es el espacio de construcción y terreno en donde se encuentran diferentes amenidades, entre ellas, una alberca y un salón de usos múltiples.

CASETA DE VIGILANCIA:

Es el puesto de vigilancia donde se encuentran los oficiales, y donde se encuentran los instrumentos de trabajo.

CONDICION INSEGURA:

Son las instalaciones, equipos de trabajo, maquinaria y herramientas que NO están en condiciones de ser usados y de realizar el trabajo para el cual fueron diseñadas o creadas y que ponen en riesgo de sufrir un accidente a la o las personas que las ocupan.

CONTRATISTA:

Es la persona o empresa que es contratada por un colono o por el Administrador en funciones para la realización de un trabajo en el interior de una vivienda o "El Conjunto".

CUBICULO DEL ADMINISTRADOR:

Cubículo ubicado a espaldas de la caseta de vigilancia para desarrollar las actividades de administración de "El Conjunto".

EMPLEADO O TRABAJADOR:

Es la persona(s) que presta(n) sus servicios a los condóminos de "El Conjunto".

MANUAL DE CONSIGNAS:

Es el escrito en donde el policía puede consultar sus funciones dentro de "**El Conjunto**".

OFICIALES (POLICIAS):

Son los elementos de seguridad asignados por la POLICIA URBANA BANCARIA E INDUSTRIAL (PUBI) que tenemos contratados 24 horas y quienes diariamente vienen a laborar dentro de "**El Conjunto**", así como los oficiales suplentes que cubren los descansos de los oficiales, los cuales están encargados de la seguridad de "**El Conjunto**".



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

PROVEEDOR:

Un proveedor puede ser una persona o una empresa que abastece a los condóminos de "**El Conjunto**" con diferentes servicios, productos o trabajos así como artículos de consumo.

VISITA:

Son aquellas personas que tienen un familiar, amigo, o conocido viviendo en "**El Conjunto**" y desean ingresar.

Artículo 95º.- Información requerida a la empresa encargada de la Vigilancia y Seguridad de "**El Conjunto**":

Se les solicitará a los oficiales la siguiente documentación.

- Nombre completo del oficial.
- Copia de la credencial de elector.
- Turno que labora. . (Días, Hora de entrada y salida).
- Carta de antecedentes no penales.
- Nombre completo del comandante.
- Teléfono donde podemos localizarlo.

En caso de presentarse un oficial diferente a los que anexemos a la presente, la Policía Urbana, Bancaria e Industrial deberá presentar la anterior información del nuevo oficial y avisar al Administración la causa del cambio del oficial.

Artículo 96º.- Relación de Consignas a seguir por el personal de seguridad comisionado en "**El Conjunto**".

Los Oficiales comisionados se presentarán al Servicio a la hora marcada de entrada.

1.- Si no se encuentra el relevo, el oficial saliente no podrán abandonar el servicio por cuestiones de seguridad de "**El Conjunto**" hasta que llegue el Jefe de Sector y reciba las indicaciones correspondientes.

2.- El Oficial saliente no entregará el turno si detecta irregularidades en su relevo, notificando inmediatamente al Jefe de Sector y permanecerá en el servicio hasta ser relevado correctamente.

3.- Al efectuar cambio de turno el Oficial saliente se asegurará de que su relevo tome conocimiento de todas las órdenes y consignas de su área asignada, asimismo le actualizará en relación a la información de las actividades inusuales observadas durante su turno.

4.- El Oficial deberá presentarse a su servicio limpio y bien rasurado.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

- 5.- Es obligación del Oficial durante su jornada laboral portar el uniforme oficial de la empresa de seguridad y vigilancia.
- 6.- El Oficial deberá: conocer, memorizar, cumplir y hacer cumplir los ordenamientos marcados en el presente Manual de Consignas.
- 7.- El Oficial mantendrá en buenas condiciones la Bitácora de Registros, Formatos, Manual de Consignas y la caseta de vigilancia. Y deberá memorizar los teléfonos de Radio Cabina para cualquier eventualidad.
- 8.- Por ningún motivo el Oficial permitirá el acceso y estancia en la caseta de vigilancia a personas ajenas sin la autorización correspondiente.
- 9.- El Oficial deberá solicitar una identificación a todos los visitantes, proveedores, trabajadores o contratistas que quieran ingresar, misma que deberá reservar hasta la salida de las personas ingresantes.
- 10.- Las relaciones con toda persona, deben ser respetuosas y cordiales, están prohibidas las relaciones que por sus características o diferencias puedan romper con la disciplina, de lo contrario se levantará el reporte correspondiente, por el Administrador el cual será entregado al comandante en turno.
- 11.- En caso de que algún condómino tuviera fiesta se les hará la observación a los visitantes y condómino que es necesario después de las 11:00 de la noche moderar el volumen de cualquier tipo de sonido.
- 12.- Si hubiera alguna queja de un vecino por no respetar el horario, y el ruido siguiera, el oficial invitará amablemente al colono a establecer el orden y apegarse al presente reglamento. (SOLO UNA VEZ)
- 13.- En el caso de que el condómino no hiciera caso el oficial dará aviso a cabina de radio de PUBI, para que ellos directamente soliciten el orden.
- 14.- El oficial deberá llamar la atención a cualquier condómino, visitante, empleado, subcontratista, trabajador, proveedor, que cometa cualquier Acto Inseguro (cualquier persona que pueda sufrir algún tipo de accidente o riesgo dentro de "**El Conjunto**").
- 15.- El oficial deberá notificar al levantar un reporte escrito y avisar inmediatamente al Administrador de cualquier Condición Insegura (cualquier equipo, máquinas o herramientas dentro de "**El Conjunto**" que puedan hacer sufrir algún tipo de accidente a las personas).
- 16.- El Oficial en turno, No recibirá documentos relativos a procedimientos administrativos por parte de alguna Autoridad en virtud de no estar autorizados por lo que deberá informar al Propietario directamente para que él directamente le dé seguimiento. (Notificaciones, Citatorios, Requerimientos, IMSS, Hacienda, Bancos, o de alguna otra Dependencia).
- 17.- Queda estrictamente prohibido dar cualquier tipo de información confidencial sobre algún colono de "**El Conjunto**". Y no se fomentará la



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

información nociva (Chismes). Queda prohibido distribuir cualquier tipo de información por parte del oficial en turno de los acontecimientos suscitados en el fraccionamiento a todos los condóminos de **"El Conjunto"**.

18.- El Oficial se abstendrá durante la supervisión y estancia en caseta de ocupar el tiempo en actividades no contempladas en el reglamento, así como distraer su atención en: conversaciones superfluas, leer cuentos, revistas, periódicos, ver televisión, etc. además de pararse o sentarse en forma incorrecta.

19.- El Oficial no abandonará bajo ninguna circunstancia el área de funciones a su cargo, salvo en los casos de extrema urgencia o por orden expresa de su superior inmediato. (Referido al Administrador o Presidente)

20.- Por ningún motivo el policía debe ingresar su vehículo particular a **"El Conjunto"**.

21.- El oficial no puede presentarse en estado de ebriedad, con aliento alcohólico, consumir durante el servicio bebidas alcohólicas o drogas (salvo los recetados por el médico).

22.- Pronunciar palabras altisonantes y/o, movimientos obscenos o soeces.

23.- El oficial deberá acatar las órdenes de su mando superior. (Referido al Presidente o Administrador de **"El Conjunto"**)

24.- Queda prohibido efectuar labores de compraventa de objetos, comerciar con productos de cortesía o en su defecto obsequiar artículos sin autorización.

25.- Está prohibido llamar por sobrenombre o apodo al personal.

26.- Está prohibido llevar un inadecuado control o dar mal uso a los accesos en **"El Conjunto"**.

27.- Queda estrictamente prohibido el que un condómino, niño condómino, empleado, prestador de servicio o cualquier persona este en la caseta sin un asunto a tratar, y si es para tratar alguna situación quedara asentado en bitácora. Y mucho menos que este platicando con el oficial en turno a cualquier hora del día.

28.- Diariamente el policía saliente entregara su reporte limpio y completo del turno notificando los acontecimientos ocurridos en el día.

29.- Se entregara la caseta perfectamente limpia.

30.- Las puertas deben estar cerradas, solo se dejan abiertas en el momento que el policía disfruta de sus alimentos. (horarios acordados por la Junta de mejoras).

31.- Debe de tener un buen control del teléfono (no hacer llamadas personales) y no manipular la pantalla de las cámaras. (El uso indebido de los bienes de **"El Conjunto"** será responsabilidad de cada policía).

32.- No puede prestar ningún objeto perteneciente a **"El Conjunto"** como:



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

botes de basura, herramienta menor, escaleras, teléfono, o cualquier instrumento de trabajo o enser que pertenezca a **"El Conjunto"**.

33.- No tiene autorización para hacer arreglos del equipo de trabajo, equipo de seguridad, o de los bienes de **"El Conjunto"**: lámparas, puertas, chapas, cámaras, riego, etc.

34.- El oficial no puede dar rondas debido a que descuidaría la entrada principal. (Con la salvedad de que sean dos policías por turno).

35.- El oficial es responsable de vigilar y cuidar cualquier acto vandálico en contra de **"El Conjunto"**, como destrucción del Área Verde, Casa Club, Área de asadores, cámaras de vigilancia, botes de basura, señalética, vehículos, propiedades Privadas, etc. En caso de algún acto deberá levantar un reporte escrito y avisar inmediatamente al Administrador.

36.- El oficial es responsable de vigilar y hacer cumplir el Reglamento para Ingreso de Personas Ajenas a **"El Conjunto"**. En caso de algún acto deberá levantar un reporte escrito y avisar inmediatamente al Administrador.

37.- El oficial es responsable de vigilar y hacer cumplir el Reglamento de Áreas Verdes, Calles, Fiestas. En caso de algún acto deberá levantar un reporte escrito y avisar inmediatamente al Administrador.

38.- El oficial es responsable de vigilar y hacer cumplir el Reglamento para Nuevas Construcciones. En caso de algún acto deberá levantar un reporte escrito y avisar inmediatamente al Administrador.

39.- El oficial es responsable de vigilar y hacer cumplir el Reglamento de Trabajadores Permanentes y Temporales. En caso de algún acto deberá levantar un reporte escrito y avisar inmediatamente al Administrador.

40.- Cualquier problema con los oficiales asignados se realizará un reporte por escrito por parte del Administrador dirigido al Jefe de la Policía Urbana, Bancaria e Industrial en turno.

Artículo 97°.- Reglas para el Ingreso de Personas Ajenas a "El Conjunto".

El oficial tiene las siguientes responsabilidades y obligaciones:

Deberá seguir el siguiente procedimiento para:

INGRESOS DE VISITANTES, TAXISTAS, PROVEEDORES,
TRABAJADORES, SUBCONTRATISTAS:

- Preguntar a qué casa va y con qué persona se dirige.
- Preguntarle su nombre.
- Llamar por teléfono a la casa para pedir autorización de ingreso.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

- Si es aceptado el ingreso del visitante.
- Solicitar su credencial de elector o licencia para poder ingresar a "**El Conjunto**".
- Anotar en bitácora el nombre de la persona que ingresa, Anotar el documento con el que se identifica y su número, Anotar en bitácora las placas del vehículo que ingresa y Anotar el número de gafete que le corresponde.
- Informarle al visitante que debe respetar el límite de velocidad de 10 km/hr.
- Informar al visitante que debe apegarse al reglamento interno del fraccionamiento, (el cual estará colocado en la entrada de "**El Conjunto**" en donde dice lo siguiente; no tirar basura, respetar cocheras, estacionarse en el área verde, no subir el vehículo a las banquetas.
- Se guardará el documento con el que se identifica el visitante el cual será entregado a la salida previa devolución del gafete de visitante.
- Se cuenta con 100 gafetes de visitante en caso de tener todos ocupados se pedirá al visitante ingresar sin vehículo.
- Estar al pendiente que realmente el visitante se apegue a las indicaciones marcadas.
- Las personas ajenas a "**El Conjunto**", visitantes, taxistas, proveedores, trabajadores, subcontratistas se comprometen a seguir cada uno de los lineamientos marcados en el Reglamento del Condominio Residencial Valparaíso, en caso de no cumplirlos no podrán ingresar a "**El Conjunto**" o bien en caso de ya haber ingresado e incumplir con el Reglamento el oficial hará un reporte para en futuras ocasiones no pueda ingresar.

Los condóminos recibirán una calcomanía por vehículo para poder identificar el oficial fácilmente que reside en el mismo. Dichas calcomanías se les entregarán al momento de recibir su vivienda y en el caso de necesitar más, se deberán solicitar al Administrador.

Artículo 98º.- Reglas para los Espacios Comunes: Casa Club, Áreas Verdes, Área de asadores, Calles.

Se deberá cumplir con los siguientes requisitos en cada uno de los espacios comunes de "**El Conjunto**":

BASURA Y LIMPIEZA

- No dejar basura en áreas comunes.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

- No dejar ropa y juguetes, el policía no tiene ninguna responsabilidad sobre pertenencias personales.
- Cada condómino debe dejar su basura en el frente de su propiedad dentro de un bote tapado, en los horarios y días marcados por la Administración.
- Cada condómino será responsable de mantener limpios y barridos los frentes de su propiedad.
- Limpiar el mobiliario de ejercicio después de haberlo utilizado con un paño limpio y algún desinfectante.
- Limpiar el asador después de haberlo utilizado con agua y jabón.
- Limpiar cada uno de los Espacios Comunes una vez que se haya hecho uso de los mismos.

MASCOTAS

- No sacar a su mascota a hacer sus necesidades fisiológicas en las calles, vehículos de los vecinos, alcantarillas, áreas verdes, lotes baldíos y paredes del fraccionamiento.
- Recoger excremento de mascotas si se presentara el caso y tirarlo dentro de su propiedad no en los botes comunes.
- Sacar a pasear a su mascota con correa.

BIENES COMUNES

- Cuidar el alumbrado.
- Cuidar el mobiliario y equipo no sacarlo de las instalaciones.
- Cuidar los árboles y plantas.
- Cuidar los aspersores del riego.
- Cuidar la señalética.
- Cuidar los botes de basura de las áreas comunes y mantenerlos tapados.
- Cuidar las áreas comunes que son espacios de esparcimiento público para todos los condóminos que viven en "**El Conjunto**".
- Las áreas comunes no pueden ser apartados y restringir el ingreso de otros condóminos.
- Las áreas comunes no son Salón de Fiestas son lugares de esparcimiento de los condóminos residentes dentro de "**El Conjunto**".
- No está permitida el consumo de bebidas alcohólicas en las Áreas Comunes.

ALBERCA

- La seguridad de los niños en la Alberca únicamente es responsabilidad



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

de los padres.

- Queda prohibido cualquier tipo de juego rudo dentro de la Alberca o cualquier tipo de juego que incomode a los otros usuarios.
- No está permitida el consumo de bebidas alcohólicas en la Alberca
- El horario de la alberca será de 10:00 a.m. a 6:00 p.m.

CONTROL DEL ESTACIONAMIENTO:

- Los condóminos con necesidades de utilizar los cajones de estacionamiento para visitantes deberán de informar al policía previo al evento a realizar.
- Así mismo deben informar el número de casa, horario y los cajones de estacionamiento a utilizar.
- Contamos con 138 cajones de estacionamiento, uno en cada vivienda (106) y 32 incluidos en las áreas verdes. Los condóminos deberán de estar en el entendido que sólo existe este espacio y si requieren de un número mayor deberán estacionarse fuera de "El Conjunto".
- Las cocheras de cada condómino deberán de ser respetadas por los otros vehículos respetando su entrada.
- No estacionar o subir vehículos sobre las banquetas de "**El Conjunto**".
- No estacionarse en doble línea frente a sus propios terrenos o casas.
- Utilizar solo el Área de estacionamientos como cajones de estacionamiento para visitantes.

FIESTAS:

- Todo condómino que tenga una fiesta moderará el volumen la 11:00 p.m.
- El policía invitará amablemente al condómino a moderar el volumen si así lo requiere así lo establece el presente reglamento.
- Cuando un condómino se queje de un vecino que no respete el horario de fiestas y el ruido sea fuera de lo normal y en el dado caso que no obedezcan al oficial de planta, se debe llamar a cabina de radio de PUBI. En caso que tampoco el oficial de patrulla logre poner orden, éste podrá ser acompañado por el condómino en cuestión para hablar personalmente con el vecino ruidoso para invitarlo a cambiar de opinión y que respete los horarios y límites de ruido que marca el reglamento.
- El Administrador no intervendrá en el incidente.

Artículo 99º.- Reglas para Remodelaciones Interiores.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

REMODELACION.- Para poder remodelar dentro de "El Conjunto", el colono, propietario del lote, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- No se puede alterar el aspecto exterior de la vivienda, ni cambiar sus colores que armonizan con "El conjunto".
- No puede iniciar ningún tipo de construcción o remodelación sin antes haber solicitado por escrito y aprobado por la Asamblea.
- Presentar los planos en la Asamblea para su aprobación y regresarlos sellados por el municipio para mostrarlos en la Asamblea.
- Presentar permiso de construcción autorizado por el municipio, así como, estar al corriente en el pago del impuesto predial.
- Deberá estar al corriente en los pagos de las mensualidades de mantenimiento de "El Conjunto".
- No tener ninguna aclaración referente a pagos anteriores.
- Poner en la construcción su banda de autorización por el municipio.
- El constructor deberá presentar una relación del personal de construcción que laborara en la obra.
- Listado del personal con carta de antecedentes no penales de cada uno de sus trabajadores o bien hacer una carta donde se hace responsable de sus trabajadores.
- El personal de construcción ingresara a **"El Conjunto"** LUNES A VIERNES hasta las 9:00 hrs. Previa identificación, y para terminar sus labores, se presentara en la caseta de vigilancia ANTES de las 18:00 hrs para la entrega de su identificación. SABADOS DE 9:00 hrs. hasta las 13:00 hrs.
- El personal de construcción deberá respetar al personal doméstico de las diferentes casas, así como toda persona que se encuentre dentro de **"El Conjunto"**, se le podrá restringir la entrada al personal que no cumpla con este requisito.
- Mantendrán el material de construcción dentro de su propiedad.
- No podrán utilizar áreas que no sean de su propiedad para poner materiales.
- Las vialidades enfrente de su propiedad son áreas comunes de **"El Conjunto"** no pueden dejar ningún tipo de material o equipo.
- No deberán obstruir la banquetta en el terreno que se construye.
- Los camiones que rompan las banquetas, las deberán reparar por parte del constructor.
- Los vehículos personales de los trabajadores de la construcción no deberán entrar a **"El Conjunto"** únicamente para bajar algún material o equipo y salir inmediatamente.
- En caso de no cumplir con alguno de los puntos mencionados el



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "RINCONADA VALPARAISO"

Administrador puede suspender la construcción.

Artículo 100°.- Reglas para Trabajadores Permanentes y Temporales.

TRABAJADORES PERMANENTES.- Son aquellos que diariamente vienen a laborar dentro de "El Conjunto" en las diferentes casas.

Para poder tener mayor control se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- Nombre completo de la persona.
- Copia de la credencial de elector.
- Casa donde trabaja.
- Nombre del patrón con quien trabaja.
- Horario de Trabajo. (Días, Hora de entrada y salida).
- El personal deberá ingresar por la puerta de acceso peatonal con su credencial de identificación y salir por el mismo lugar, para tener el registro de entrada y salida.

TRABAJADORES TEMPORALES.- Son aquellos que no laboran diariamente dentro de "El Conjunto" en las diferentes casas. Para poder tener mayor control se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- Nombre completo de la persona.
- Copia de la credencial de elector.
- Casa donde trabaja.
- Nombre del patrón con quien trabaja.
- Horario de Trabajo. (Días, Hora de entrada y salida).
- El personal deberá ingresar por la puerta de acceso peatonal con su credencial de identificación y salir por el mismo lugar, para tener el registro de entrada y salida.

Los Trabajadores Permanentes y Temporales de "El Conjunto" se comprometen a seguir cada uno de los lineamientos marcados en el Reglamento Interno del Régimen de Propiedad en Condominio horizontal Rinconada Valparaíso, en caso de no cumplirlos no podrán ingresar a "El Conjunto".

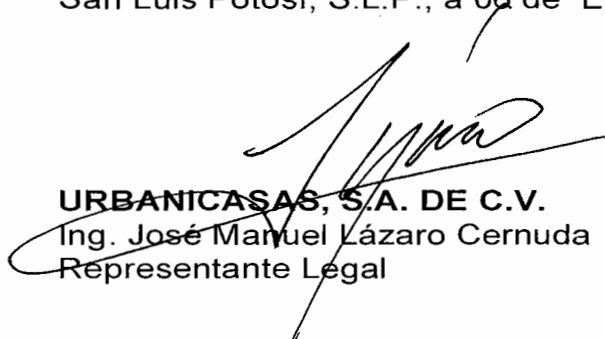
Se hace entrega de copia del Reglamento Interno del Régimen de Propiedad en Condominio horizontal Rinconada Valparaíso, a cada uno de los condóminos al momento de adquirir su vivienda, quienes se comprometen a seguir los lineamientos marcados así como firmar el mismo.



REGLAMENTO INTERNO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDOMINIO HORIZONTAL
"RINCONADA VALPARAISO"

Personal de Seguridad y Administrador se comprometen a seguir cada uno de los lineamientos marcados y se firma al calce del presente reglamento.

San Luis Potosí, S.L.P., a 06 de Enero de 2014.



URBANICASAS, S.A. DE C.V.
Ing. José Manuel Lázaro Cernuda
Representante Legal