



# REGIMEN CONDOMINIAL

Condominio Habitacional	Calle Cerrada Palma Estrella No. 137 Fraccionamiento Palma de Mallorca
Manzana:	Única
Localización:	Calle Cerrada Palma Estrella
Fraccionamiento:	Palma de Mallorca.
Superficie del Predio:	528.00 m <sup>2</sup>
Superficie de Construcción:	1,859.00 m <sup>2</sup>

Coatzacoalcos, Ver. 26 de Junio del año 2019

Expediente que contiene la información para la gestión del trámite de propiedad en condominio del inmueble ubicado en la Vialidad interior, Correspondiente a 9 departamento de tipo habitacional y área de estacionamiento, ubicados en los lotes **19, 20 y 21**, de la manzana "**Única**", del fraccionamiento "**Palma de Mallorca**", en esta ciudad de Coatzacoalcos Veracruz.

Documentación legal:

1. Copia del título de propiedad.
2. Copia del pago predial por el presente año.
3. Licencia de construcción.
4. Proyecto de reglamento de condominio y administración.
5. Certificado de libertad de gravamen.

Documentación técnica:

1. área total del predio.
2. ubicación del predio.
3. identificación del predio.
4. memoria descriptiva.
5. dictamen de seguridad estructural.
6. responsiva técnica.



## **CAPITULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 1.** Las disposiciones de este reglamento son aplicables a los 9 departamentos en primer, segundo y tercer nivel. Correspondiente al condominio ubicado en calle Cerrada Palma Estrella número oficial 137, del fraccionamiento “**Palma de Mallorca**”.

**ARTICULO 2.** El valor del inmueble, su ubicación, superficies y linderos, descripción general del conjunto y en especial de cada uno de sus partes, así como el porcentaje que les corresponde a cada uno de los propietarios de las áreas y bienes comunes, generales y de cada bloque particular, se determina en la escritura constitutiva.

**ARTICULO 3.** Al destino del conjunto conformado por **9** departamentos, área de estacionamiento en planta baja, área de bodegas, primero, segundo y tercer nivel, les corresponde como áreas comunes e indivisos los accesos, lugares de intercomunicación etc.

**ARTICULO 4.** Al presente quedaran sujetos todos los condóminos, arrendatarios, personal al servicio de administración y terceros que eventualmente presten sus servicios en el condominio.

**ARTICULO 5.** En este reglamento se denominarán:

- 1.** Al código civil del Estado de Veracruz, como **el código**
- 2.** A la escritura pública por lo que se constituye el régimen de propiedad del condominio, como, **la escritura constitutiva**.
- 3.** Al presente reglamento del condominio y administración, como **el reglamento**.
- 4.** Condómino, a la persona física que en calidad de propietario este en posesión del departamento en planta baja y primer, segundo y tercer nivel del condominio y para los efectos de este reglamento, al que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse con sus términos, llegue a ser propietario.
- 5.** Condominio, **al condominio**
- 6.** Administrador, al administrador de todo el conjunto considerando que el conjunto está formado por área de estacionamiento en planta baja, área de bodegas y **3** departamentos en primer nivel, **3** departamentos en segundo nivel y **3** departamentos en tercer nivel.
- 7.** Asamblea del conjunto, a las reuniones que celebren los condóminos integrantes del régimen.
- 8.** Se considera que el régimen se integra por, **3** departamentos en primer nivel, **3** departamentos en segundo nivel y **3** departamentos en tercer nivel ligados por áreas de uso común, cada sitio en planta baja, primer, segundo y tercer nivel tiene un área definida, los límites exteriores están marcados dentro de la escritura constitutiva.

## **CAPITULO II**

**ARTICULO 6.** Clase de bienes.

El inmueble se divide en:

- a.** Bienes comunes o de propiedad común.
- b.** Bienes privativos o de propiedad individual.
- c.** Áreas recreativas.

**ARTICULO 7.** Bienes comunes.

**ARTICULO 8.** Son bienes comunes los que prestan un servicio y satisfacen necesidades de la comunidad de condóminos entre tales bienes comunes se incluyen: el terreno en la parte que se ubique la edificación individual, instalaciones y servicios comunes: el acceso como la servidumbre, las bardas, las cercas o setos que se levanten para delimitar los linderos del predio; las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común; las obras de ornato y recreación; así como aquellas porciones no destinadas al uso exclusivo de una existencia, seguridad o cualquier fin semejante.

**ARTICULO 9.** Los derechos de copropiedad mencionados, respecto de los bienes comunes, son inseparables de la propiedad individual de los condóminos, por lo que aquellos solo podrán enajenarse, arrendarse o gravarse y embargarse junto con los derechos de copropiedad sobre los bienes.

La copropiedad sobre los bienes comunes del conjunto, no son susceptibles de división, ni podrán enajenarse sino en los casos previstos por la ley, el código civil, la escritura constitutiva, el Reglamento de la Ley que Regula a las Construcciones Públicas y Privadas para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y este reglamento.

**ARTICULO 10.** El condominio es copropiedad de los bienes comunes en proporción al valor de su parte privativa, por lo tanto al condómino corresponderá, en la propiedad de los bienes comunes, el porcentaje indiviso que se fije en la escritura constitutiva.



**ARTICULO 11.** Serán de propiedad común, en los condóminos, aquellos elementos construidos de manera singular y que estén destinados a proporcionar servicios exclusivos a dichos colindantes, tales como: los andadores de circulación, muros divisorios que separen entre sí al área correspondiente a cada condominio.

**ARTICULO 12.** Bienes de propiedad individual: son las partes del inmueble, no consideradas como bienes de propiedad común, cuya propiedad singular y exclusiva haya sido tramitada transmitida mediante el título legítimo a los condóminos, siendo básicamente los 9 departamento en primer, segundo y tercer nivel con las instalaciones que le son propias y no consideradas como servicios indivisos o de derecho correspondiente a los servicios comunes del inmueble.

**ARTICULO 13.** Cada propietario será dueño exclusivo de su terreno, departamento, patio de servicio, estacionamiento, área de bodegas y demás bienes de propiedad individual que le pertenezcan, con las limitaciones, derechos y obligaciones que la escritura constitutiva, este reglamento de condómino y el código civil impone.

**ARTICULO 14.** Los condóminos no pueden subdividir la propiedad de los departamentos en primer, segundo y tercer nivel, salvo lo previsto en la escritura constitutiva, en materia de destino general y especial de cada uno.

**ARTICULO 15.** Las tuberías de agua, electricidad, teléfono, etc. que se encuentren en la parte de copropiedad, pertenecerán exclusivamente al condómino propietario de cada departamento en primer, segundo y tercer nivel a la que sirvan.

En iguales términos los muros que separen partes de propiedad privada común entre los propietarios de dichas partes privadas.

**ARTICULO 16.** En caso de que un propietario desee vender su departamento en primer, segundo y tercer nivel, lo notificará al inquilino y en su caso a la institución que haya financiado el condominio, por medio del administrador del inmueble, de notario o judicialmente con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efectos de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto de exhibición del predio, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que haya tenido conocimiento de la enajenación.

En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador, el mismo deberá comprobar en forma indubitable, el día y hora en que hizo la notificación que refiere el artículo anterior.

**ARTICULO 17.** No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de algunos de estos tal derecho al tanto, se establece exclusivamente en primer lugar, en favor del inquilino al cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento en primer, segundo y tercer nivel, y en segundo lugar a favor de la institución que haya financiado al condominio.

**ARTICULO 18.** No podrán ser objeto de la venta o arrendamiento, partes de un departamento en primer, segundo y tercer nivel como piezas o recamaras, áreas de tendido o lugar privativo para estacionamiento de vehículo.

El incumplimiento esta disposición podrá originar, según fuere el caso o la rescisión del contrato por el que se haya adquirido la propiedad, o la aplicación de las sanciones a la que se aluden el capítulo correspondiente.

### **C A P I T U L O III**

#### **DERECHOS Y OBLIGACIONES**

**ARTICULO 19.** El propietario de cada departamento en primer, segundo y tercer nivel, puede usar, gozar o disponer de ellos según su destino, enajenándola, gravándola o arrendándola con las limitaciones que establezcan los demás condóminos y en general, establecer todos los actos de dominio sobre su propiedad con las limitaciones y prohibiciones que el Reglamento de la Ley que Regula a las Construcciones Públicas y Privadas para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el código civil, la escritura constitutiva y este reglamento de condominios le imponen.

**ARTICULO 20.** El departamento en primer, segundo y tercer nivel podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario sin restringir o hacer más oneroso el servicio a los demás. Sin embargo, aunque un propietario renuncie, abandone o ceda su derecho a usar determinados bienes comunes seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen el Reglamento de la Ley que Regula a las Construcciones Públicas y Privadas para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el código civil, la escritura constitutiva y este reglamento.

**ARTICULO 21.** Cada condómino u ocupante, usará su departamento en primer, segundo y tercer nivel según su destino en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente y en caso de duda a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del conjunto y su ubicación, ni realizar acto a alguno que comprometa la estabilidad, seguridad o comodidad del conjunto habitacional, sus áreas comunes solo podrán destinarse al servicio del dueño.

**ARTICULO 22.** No se podrá autorizar cambio alguno de la numeración previamente colocadas en las puertas de los departamentos en primer, segundo y tercer nivel la identificación, si en algún momento se cae o retira alguno se tendrá que notificar inmediatamente a administración para su recolocación o suministro del mismo con el costo debido.



- ARTICULO 23.** Aunque son de propiedad exclusiva, las partes de la fachada que corresponden al a los departamentos en primer, segundo y tercer nivel, no podrán ser modificadas sin consentimiento unánime de los condóminos, tampoco de manera general todo lo que en el exterior demande armonía uniformidad del inmueble en el aspecto no podrán ser alterados los colores de la pintura exterior.
- ARTICULO 24.** Sin autorización del administrador general, los condóminos no podrán instalar o permitir instalar cortinas de acero o exteriores; tampoco podrán instalar antenas de radio y televisión sin dicha autorización.
- ARTICULO 25.** Los condóminos podrán modificar o reparar el interior de su departamento en primer, segundo y tercer nivel.
- ARTICULO 26.** En ningún caso podrán abrirse claros, puertas o ventanas nuevas hacia las circulaciones generales.
- ARTICULO 27.** Cada condómino deberá de efectuar, bajo su propio cargo, las reparaciones que requiera su propiedad privada o individual.
- ARTICULO 28.** Los condóminos deberán evitar propagar ruidos, vapores y olores molestos y no deberán permitir que terceras personas los provoquen. Así mismo impedirán el uso de los bienes a personas indeseables.
- ARTICULO 29.** Queda estrictamente prohibido tender ropa en las ventanas, balcones y en los lugares de uso común.
- ARTICULO 30.** No podrán instalarse en el inmueble ningún establecimiento, ni realizarse ninguna actividad que resulte peligrosa, insalubre y molesta.
- ARTICULO 31.** Los propietarios deberán, durante horas y días hábiles permitir que el administrador, o el inspector del condominio, efectúe la inspección de su departamento en primer, segundo y tercer nivel, a efecto de establecer que las condiciones determinadas en este reglamento, para las reparaciones y modificaciones, han sido cumplidas.
- ARTICULO 32.** En caso de perforación de muros deberán ejecutarse los trabajos bajo vigilancia del administrador general del conjunto tomando en cuenta las medidas necesarias para no disminuir la estabilidad o comodidad del inmueble, quedando en todo caso como responsable el condominio que ordene la ejecución de los trabajos por los daños y desperfectos que causen, para dichas perforaciones deberá de solicitarse la conformidad escrita del comité de vigilancia.
- ARTICULO 33.** Las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes muros medianeros y demás elementos estructurales dependientes, serán por cuenta de los condóminos colindantes respecto de su propiedad individual y copropiedad del elemento de que se trate.
- ARTICULO 34.** Los condóminos colindantes, copropietarios de un bien común están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones necesarias a las partes comunes del inmueble, en especial en lo que se refiere la canalización y conductos comunes, si es necesario, permitirán el acceso a sus propiedades a arquitectos, contratistas u obreros encargados de llevarlas a cabo.
- ARTICULO 35.** Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o que afecten la comodidad de los inmuebles; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño y las que demeriten el a los departamentos en primer, segundo y tercer nivel, en los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo si existe acuerdo unánime entre los condóminos y si además se indemniza al afectado a su plena satisfacción.
- ARTICULO 36.** En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, los condominios deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estarán obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.
- ARTICULO 37.** Los bienes comunes, en ningún caso serán materia de uso particular ni de limitación de dominio por ninguno de los condóminos o arrendatarios.
- ARTICULO 38.** Ningún condómino podrá realizar obra alguna en los bienes comunes, salvo las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, las que podrán ser efectuadas por los representantes del edificio, en caso de la falta del administrador general.
- ARTICULO 39.** En este condominio serán obligatorias para los condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones comunes.
- ARTICULO 40.** Ningún ocupante del inmueble podrá entorpecer las entradas y circulaciones dejando en ellas objeto que dificulte el tránsito de personas o vehículos, ya que estos servicios están destinados al uso común.
- ARTICULO 41.** Es obligación de los condóminos, avisar en forma inmediata al administrador general sobre cualquier circunstancia o hecho que afecte o pueda afectar a la propiedad o servicios comunes.
- ARTICULO 42.** Los condóminos que arrenden o bajo otro título permitan a terceras personas usar su departamento en primer, segundo y tercer nivel tendrán la obligación de avisarlo al administrador general por escrito con el objeto de corregir el directorio de personas que habitan el conjunto.
- ARTICULO 43.** Los condóminos no deberán hacer, ni dejar hacer a otras personas que ocupen su departamento en primer, segundo y tercer nivel, permanentemente o transitoriamente nada que pueda menoscabar al buen aspecto y prestigio del inmueble.
- ARTICULO 44.** El condómino, subarrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre si quien debe cumplir determinadas obligaciones entre los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condominio en las asambleas que se celebren; para



todo caso el condómino es solidario responsable de las obligaciones del usuario, ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al administrador general para efectos que procedan.

**ARTICULO 45.** El condómino que no cumpla cualquiera de las obligaciones a cargo suyo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos.

**ARTICULO 46.** Cuando los condóminos tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden en contra de algún otro condómino, o tenga quejas contra alguno que impida la tranquilidad del conjunto, que sea dañoso o incomodo, deberán dirigirse por escrito al administrador general quien procurara resolver la controversia obligando a la parte remisa al cumplimiento de sus obligaciones y en caso de no obtenerlos proceder en su contra en los términos establecidos en el Reglamento de la Ley que Regula a las Construcciones Públicas y Privadas para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el código civil, la escritura constitutiva y este reglamento.

**ARTICULO 47.** La reparación de vicios ocultos, cuyo saneamiento no sea posible exigir al constructor, por vencimiento de la póliza de garantía que amparan las áreas comunes y privativas del conjunto habitacional y de servicios, o que no sea posible repercutir en contra del constructor, se pagaran por los propios condóminos en la proporción que a cada uno corresponda, sea de conjunto en general o de su casa en particular a sea de su bloque y del conjunto general en el porcentaje que a cada uno corresponda, sea el conjunto en general o de su edificio en particular según sea el caso, en los términos previstos por el código civil.

**ARTICULO 48.** Cada condómino se obliga a contribuir el pago de los cargos comunes de su departamento en primer, segundo y tercer nivel o del conjunto general en el porcentaje que le corresponda y que se precisa en la escritura constitutiva, según presupuesto que se acuerde por ambas partes en el conjunto.

**ARTICULO 49.** Será obligación de cada uno de los condóminos conservar su respectiva unidad y correspondiente parte común aseguradas por su valor destructible contra incendio, temblor o cualquier otro siniestro que la ponga en peligro y cubrir totalmente las primas respectivas.

**ARTICULO 50.** Para efectos prácticos, los gastos se dividirán en:

1. Los derechos a impuestos de los que sean causantes los copropietarios y que no estén en la hipótesis del artículo 57
2. Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que requieran las diversas partes de propiedad común de áreas exteriores a los departamentos en primer, segundo y tercer nivel.
3. Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal administrativo y de mantenimiento al servicio de los intereses comunes, al servicio de las áreas exteriores.
4. Las erogaciones por utensilios o equipos necesarios para la conservación, limpieza y servicio de áreas exteriores.
5. El alumbrado en todas las áreas exteriores.
6. Los gastos generales de áreas exteriores.
7. Las cuotas para el fondo de reserva para la adquisición o reparación de implementos y herramienta con que debe contar, propias del condominio.
8. Las cuotas que acuerde la asamblea para remunerar a los miembros del comité de vigilancia.
9. En general todos lo que determine el Reglamento de la Ley que Regula a las Construcciones Públicas y Privadas para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el código civil, la escritura constitutiva y este reglamento.

**ARTICULO 51.** Aunque un condómino haga abandono de sus derechos, y renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le impone el reglamento de condominio, el código civil, la escritura constitutiva.

**ARTICULO 52.** En caso de que el condómino aumentara las cargas comunes para su provecho el solo deberá soportar este aumento a cuyo efecto el administrador general exigirá su pago según lo dispuesto en el capítulo de sanciones y controversias.

**ARTICULO 53.** Los condóminos que no ocupen por si mismos su departamento en primer, segundo y tercer nivel serán sin embargo responsables personalmente de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas poder el presente reglamento.

**ARTICULO 54.** Los condóminos darán aviso inmediato al administrador general de cualquier daño causado a la propiedad común, dichos daños serán reparados con cargo al fondo de mantenimiento administración, excepto cuando hayan sido causados, ya sea directamente o por negligencia por alguno de los condóminos o sus causahabientes, en cuyo caso el propietario responsable pagara los daños; en este último caso cuando las reparaciones necesarias tengan el carácter de urgente, el costo de las mismas será pagado temporalmente con cargo al fondo aquí mencionado.

**ARTICULO 55.** De igual manera cada condómino pagara independientemente los servicios de luz, teléfono, gas y aquellos que utilice en forma exclusiva en su departamento.

**ARTICULO 56.** Para efectos fiscales, el departamento en primer, segundo y tercer nivel se empadronará y valuara por separado, comprometiéndose en la valuación la parte proporcional de los bienes comunes a efecto de que cada propietario pague individualmente todos los impuestos y derechos que le corresponden.

**ARTICULO 57.** Los gravámenes que reporte el conjunto, serán divisibles entre los diferentes condóminos en primer, segundo y tercer nivel del conjunto y cada uno de los propietarios solo responderá del gravamen que le corresponde según su parte alícuota en la propiedad.

**ARTICULO 58.** Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de translación de dominio por el reglamento y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre el departamento en primer, segundo y tercer nivel, aunque estos se sometan a terceros.



La inscripción de este gravamen en el registro público de la propiedad, da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendiente, la liquidación del administrador solo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya, mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Por lo que queda establecido que en caso de que un condómino se atrase en el pago de sus cuotas, de acuerdo a los artículos de la Ley de Condóminos, en concordancia con el artículo 14 constitucional, el administrador demandará ante el juzgado pertinente en la vía ordinaria civil el pago de las cuotas atrasadas, con el fin de respetarle su garantía de audiencia."

## CAPITULO IV

### LA ASAMBLEA

**ARTICULO 59.** Se llama asamblea a la reunión de los condóminos, la cual una vez debidamente instalada, será órgano supremo de autoridad del condominio y se regirá por los siguientes artículos.

Las asambleas serán, generales y reunirán a los condóminos.

**ARTICULO 60.** Las asambleas generales serán:

- a) Ordinarias.-** las cuales deberán celebrarse anualmente, llevándose a cabo en el primer trimestre de cada año y conocerán del informe y estado de contabilidad que rinda el administrador, determinará el presupuesto para el ejercicio siguiente y la forma de pago, así como los demás asuntos que incluyan en la orden del día.
- b) Extraordinarias.-** que se convocaran cada vez que sean necesarias y conocerán de los asuntos que se indiquen en la convocatoria.

**ARTICULO 61.** La asamblea tendrá las siguientes facultades:

- 1.** Nombrar y remover al administrador, en los términos del reglamento, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva.
- 2.** El administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la asamblea de estos fijara la remuneración relativa que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente al cargo.
- 3.** En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un comité de vigilancia.
- 4.** Resolver sobre la clase y monto de la garantía que debe otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos de su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, como el fondo de la reserva.
- 5.** Examinar y en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración.
- 6.** Discutir y en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración.
- 7.** Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y un fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que debe contar el condominio, el pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado, el monto de estos fondos se integrara en proporción al valor los departamentos en planta primer, segundo y tercer nivel, establecido en la escritura constitutiva.

El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista, el destinado a mantenimiento y administración será bastante para contar con el numerario que cubra los gastos por tres meses.

- 8.** Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja esta ley, el reglamento la escritura constitutiva y cualquier disposición legal aplicable.
- 9.** Instruir al administrador para el cumplimiento en lo previsto en el código civil.  
Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidas dentro de las funciones conferidas al administrador.

Las demás que le confiere la ley, el reglamento, la escritura y demás disposiciones aplicables.

**ARTICULO 62.** Las convocatorias deberán efectuarse cuando menos con diez días de anticipación a la celebración de la asamblea, debiendo contener la orden del día.

El lugar, día y hora en que tendrán verificativo y la indicación de que es primero, segundo o tercera convocatoria.

Los acreedores, o sus representantes, serán notificados en su departamento en primer, segundo y tercer nivel que les corresponde dentro del inmueble, recabando recibo por la convocatoria otorgada por cualquiera de las personas que habiten o trabajen en ella, asentando su nombre, firma y relación que guarda con el notificado.

Además de lo expresado en el párrafo anterior, el administrador colocara la convocatoria en uno o más lugares visibles del conjunto.



**ARTICULO 63.** Los condóminos y los acreedores registrados, podrán convocar, a asamblea extraordinaria sin intervención del administrador, cuando representen por lo menos la cuarta parte del valor del conjunto; o sin este requisito en los casos previstos en este reglamento también el comité de vigilancia podrá convocar a asamblea.

**ARTICULO 64.** Cada condómino titular, gozara de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su departamento en primer, segundo y tercer nivel represente en el total del conjunto, el cual se encuentra especificado en la escritura constitutiva.

**ARTICULO 65.** Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria se requerirá un quórum del 90% de votantes, cuando se realice por segunda convocatoria será cuando menos del 51% de los votantes.

Si la asamblea se efectúa en razón de tercera convocatoria, las reclusiones se adoptaran por la mayoría de los presentes.

**ARTICULO 66.** Los condóminos no podrán votar en los asuntos en que estén individualmente interesados, cuando se refieran exclusivamente a su propiedad.

**ARTICULO 67.** En caso de copropiedad del departamento en primer, segundo y tercer nivel, los copropietarios deberán de nombrar un representante común para efecto de votación.

**ARTICULO 68.** La votación será personal, nominal y directa.

**ARTICULO 69.** Los condóminos podrán hacerse representar en las asambleas por medio de apoderado, que acreditara su carácter con carta poder entregada previamente al administrador.

Las resoluciones de la asamblea, se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la ley y este reglamento prescriban una mayoría especial. Sin embargo, cuando un solo propietario represente más del 50% de los votos restantes para que haya mayoría, el propietario mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la controversia en los términos del título cuarto, capítulo IV de la Ley de Condominio, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al administrador.

**ARTICULO 70.** Los gastos útiles y voluntarios a que se refieren el código civil del Estado de Veracruz, únicamente podrán efectuar un previo acuerdo de la asamblea con voto aprobatorio del 75% de los asistentes a la asamblea.

**ARTICULO 71.** Cuando se causen gastos por cosas comunes o servicios comunes que beneficien a los condóminos en proporciones diversas, podrán repartirse en relación con el uso que cada uno de ellos haga previo acuerdo de la asamblea con voto aprobatorio de 75% de los asistentes, a la asamblea, excluyendo los votos de quienes pudiesen resultar afectados con la carga mencionada.

**ARTICULO 72.** Solamente por acuerdo del 75% de los propietarios, se podrá modificar lo dispuesto en la escritura constitutiva en materia de destino general del conjunto y en especial de cada sitio en planta baja y alta, así como los valores relativos a esos y la, determinación de los bienes de propiedad común.

También se requiere acuerdo del 75% de los propietarios para modificar este reglamento la escritura constitutiva será inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio para sus efectos ante terceros.

**ARTICULO 73.** La finalidad del fondo de reserva solo podrá variarse por acuerdo de la mayoría de los presentes en la asamblea.

**ARTICULO 74.** El primer acto de cada asamblea será la elección de un presidente, de entre los condóminos o apoderados, por mayoría de votos de los asistentes.

El administrador, una vez nombrado el presidente, fungirá como secretario, en su ausencia actuará como tal el condómino o apoderado que sea elegido por mayoría de votos de los asistentes.

**ARTICULO 75.** El secretario, levantara un acta de la asamblea en el libro de actas autorizado por el gobierno municipal, estas se inscribirán por orden cronológico y previa aprobación de la asamblea, se firmarán por el presidente y el secretario.

**ARTICULO 76.** En cada asamblea, el administrador reunirá y guardara constancia de la convocatoria, lista de asistencia por cómputo de votos de las asambleas, acta de asamblea y documentos o copia de asuntos que en la asamblea se traten, los cuales estarán a la vista de los condóminos y de los acreedores que así lo deseen.

**ARTICULO 77.** Las determinaciones legalmente tomadas por la asamblea obligaran a todos los condóminos, aun a los ausentes o disidentes.

**ARTICULO 78.** Si uno o varios condóminos, que no representen la tercera parte o más del valor total del conjunto, niegan su consentimiento para reformar este reglamento o para hacer mejoras necesarias al conjunto, la mayoría podrá someter el caso a la autoridad judicial, sin embargo, si los oponentes representan por lo menos la tercera parte del valor total del edificio su voto será inatacable.

Las minorías que se hayan opuesto negativamente a la asamblea por algún acuerdo tomado por la mayoría, podrán hacer del conocimiento de la autoridad judicial su inconformidad para que este resuelva lo conducente.



## **LA ADMINISTRACIÓN**

**ARTICULO 79.** El conjunto materia de este reglamento será administrado por la persona física o moral que designe por mayoría de votos la asamblea, a quien se denominará el administrador.

**ARTICULO 80.** El administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el conjunto sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, con las facultades de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas según lo dispuesto por el código civil vigente en el Estado de Veracruz.

**ARTICULO 81.** Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus facultades serán obligatorias para todos los condóminos, pero se podrán modificar o revocar por acuerdo de la asamblea por mayoría de los propietarios.

**ARTICULO 82.** El administrador durara en su cargo indefinidamente, a menos que la asamblea por mayoría de los condóminos acuerde lo contrario, pero en todo caso continuara en el desempeño de sus funciones, aun cuando hubiese concluido el plazo designado, mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.

**ARTICULO 83.** Los condóminos deberán de observar el reglamento interior del inmueble, que será preparado por el administrador de acuerdo con las necesidades y actividades internas del bien.

**ARTICULO 84.** El administrador, tiene las facultades y obligaciones siguientes:

- 1.** El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, así como la atención y operación de las instalaciones y servicios generales.
- 2.** Realizar todos los actos de administración y conservación del conjunto.
- 3.** La preparación de un presupuesto de gastos comunes anuales que someterá a la consideración de la asamblea anual de condóminos, la recaudación de lo que a cada uno de los condóminos corresponda pagar de gastos comunes, así como las cuotas a cargo de los condóminos para constituir el fondo de gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva.
- 4.** La ejecución de los acuerdos de la asamblea de condóminos salvo que por razones especiales se designe de otra manera.
- 5.** Enviar a los condóminos copia autorizada con su firma, de las actas celebradas.
- 6.** Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el conjunto, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos.
- 7.** Llevar un libro de actas.
- 8.** Llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su cometido, la que en todo tiempo podrá ser consultada por los condóminos.
- 9.** Dejar trimestralmente en cada en cada uno de los departamentos en primer, segundo y tercer nivel del conjunto dirigido al condómino de la misma y recabando constancia de quien la reciba, un estado de cuenta. El condómino tendrá un plazo de cinco días, contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones y objeciones que se consideren pertinentes.
- 10.** Llevará el registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituido los créditos, o en el mes de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. en este registro se aportará la conformidad del acreedor y deudor de los votos atribuidos al departamento en primer, segundo y tercer nivel que se trate. Estas inscripciones solo tendrán validez por el trimestre que se practiquen y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado previa solicitud de este
- 11.** Establecer y mantener al corriente el registro de condóminos e inquilinos y proporcionar en las asambleas la información necesaria relativa al número de votos que correspondan a cada condómino
- 12.** Exigir con la presentación de los demás condóminos las responsabilidades en que incurran los infractores a las obligaciones que impone este reglamento.
- 13.** Cumplir y hacer cumplir, todas las disposiciones que en cualquier materia correspondan al conjunto, así como todas las disposiciones u obligaciones que el reglamento de condóminos, el código civil, la escritura constitutiva imponga.

**ARTICULO 85.** El administrador será solidariamente responsable con los que lo hayan precedido en el cargo por las irregularidades en que hubiera incurrido este si conociéndolas no las denunciare a la asamblea, para la que deberá convocar de inmediato.

**ARTICULO 86.** El administrador podrá ser removido por acuerdo de la asamblea por mayoría de votos y necesariamente será removido por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencias que le impidan el eficaz cumplimiento de las mismas en estos supuestos cualquier condómino podrá exigirle al administrador que convoque a asamblea y en caso de ausencia de este o que no lo hiciera en el plazo de cinco días, cualquier condómino podrá convocar a la asamblea.

## **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**ARTICULO 87.** El consejo de administración deberá ser nombrado por mayoría de votos en asamblea.

**ARTICULO 88.** El consejo de administración estará integrado por un condómino propietario por cada departamento.

**ARTICULO 89.** El consejo de administración durara en su cargo indefinidamente a menos que la asamblea por mayoría de los condóminos acuerde lo contrario, pero en todo caso continuara en el desempeño de sus funciones, aun cuando hubiese concluido el plazo designado, mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.



**ARTICULO 90.** De las facultades y obligaciones de consejo de administración.

- 1.** Coadyuvar con el administrador, en el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, así como la atención y operación de las instalaciones y servicios generales.
- 2.** Coadyuvar con el administrador, en todos los actos de administración y conservación del conjunto.
- 3.** Coadyuvar con el administrador, en la preparación de un presupuesto de gastos comunes anuales que someterá a la consideración de la asamblea anual de condóminos la recaudación de lo que a cada uno de los condóminos corresponda pagar de gastos comunes, así como las cuotas a cargo de los condóminos para constituir el fondo de gastos de mantenimiento, administración y reserva.
- 4.** Coadyuvar con el administrador, en la ejecución de los acuerdos de la asamblea de condóminos salvo que por razones especiales se designe de otra manera.
- 5.** Los integrantes del consejo de administración podrán ser removidos por acuerdo de la asamblea por mayoría de votos y necesariamente serán removidos por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencias que le impidan el eficaz cumplimiento de las mismas, en estos supuestos cualquier condómino podrá exigirle al administrador que convoque a asamblea y en caso de ausencia de este o que no lo hiciera en el plazo de cinco días, cualquier condómino podrá convocar a la asamblea.

## **C A P I T U L O V**

### **COMITÉ DE VIGILANCIA**

**ARTICULO 91.** Los miembros del comité de vigilancia, serán nombrados entre los condóminos y removidos libremente por acuerdo de la asamblea por mayoría de los mismos y necesariamente serán removidos por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que les impida el eficaz cumplimiento de las mismas.

**ARTICULO 92.** El comité de vigilancia, estará constituido por tres miembros, debiendo designar entre ellos un presidente.

Los designados duraran en el desempeño de su cargo un año

**ARTICULO 93.** La asamblea acordara la forma y términos en que se debe remunerar a los miembros del comité de vigilancia.

**ARTICULO 94.** El comité de vigilancia, tendrá las siguientes atribuciones y deberes.

- 1.** Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general.
- 2.** Estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que el encargara el capítulo correspondiente de este reglamento.
- 3.** En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, para que los servicios funcionen eficazmente.
- 4.** Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea.
- 5.** Contestar la inversión del fondo de reserva.
- 6.** Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio.
- 7.** Informar a la asamblea de la contestación que haga de incumplimiento de los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- 8.** Coadyuvar con el administrador, en observaciones que haga a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- 9.** Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los diez días siguientes.

Las demás que deriven de la escritura constitutiva y de este reglamentó.

**ARTICULO 95.** Los miembros del comité de vigilancia serán solidariamente responsables con los que les haya precedido por las irregularidades en que se hubiese incurrido esto, si conociéndolas no las denunciara de inmediato al administrador para que convoque a asamblea.

## **C A P I T U L O VI**

### **DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS COACTIVOS**

#### **DE LAS INFRACCIONES**

**ARTÍCULO 96.** El Administrador tendrá la facultad de amonestar y multar a los condóminos o personas que con su conducta, de acción u omisión, dolosa o culposa, infrinjan las disposiciones de este reglamento, del régimen del condominio, y las que establezcan las leyes aplicables, y en especial a las que infrinjan a la libertad, al orden o a la paz, a la moral pública, a la convivencia social, o a los bienes de propiedad privada o de uso común, al medio ambiente, a la ecología o a la salud de las personas y a otras similares.

**ARTÍCULO 97.** Se consideran, de manera enunciativa y no limitativa, como faltas a las libertades, al orden y paz públicos, las siguientes:



1. Molestar en estado de ebriedad o bajo el influjo de tóxicos, estupefacientes o sustancias psicotrópicas a las personas que se encuentren dentro de la unidad condóминаl.
2. Causar ruidos o sonidos que afecten la tranquilidad de los condóminos u ocupantes de las unidades privativas.
3. Molestar o causar daño a las personas que se encuentren dentro de la unidad condóминаl.
4. Utilizar objetos o sustancias de manera que entrañen peligro de causar daño a las personas que se encuentren dentro de la unidad condóминаl, excepto aquellos instrumentos propios para el desempeño del trabajo deporte u oficio del portador, o de uso decorativo.
5. Causar escándalos que molesten a los condóminos u ocupantes de las unidades privativas.
6. Provocar falsas alarmas en reuniones que se efectúen dentro de la unidad condóминаl.
7. Impedir, obstaculizar o estorbar de cualquier forma el uso de las vialidades de la unidad condóминаl, la libertad de tránsito o de acción de las personas, siempre que no exista permiso ni causa justificada para ello.
8. Causar daño o afectación material o visual a los exteriores de las unidades privativas o áreas comunes, empleando cualquier medio que altere su presentación u ornamento.
9. Provocar disturbios o realizar reuniones que alteren la tranquilidad de condóminos u ocupantes de las unidades privativas.
10. Disparar armas de fuego causando alarma o molestias a los condóminos u ocupantes de las unidades privativas.
11. Estacionar, conducir o permitir que se tripulen vehículos en las banquetas y demás lugares exclusivos para el peatón o de uso común.
12. Oponer resistencia o desacatar un mandato legítimo de alguna autoridad competente dentro de la unidad condóминаl
13. El incurrir en desórdenes y medie queja de un condómino u ocupante de alguna unidad privativa.
14. Arrojar a las áreas comunes objetos o sustancias que causen daños o molestias a las personas que se encuentren dentro de la unidad condóминаl.
15. El portar armas de fuego, agentes punzocortantes, explosivos o cualquier objeto que pueda causar daño a la seguridad e integridad de las personas que se encuentren dentro de la unidad condóминаl o sus bienes.
16. Dirigirse de manera violenta a las personas en general.
17. Maltratar animales que por alguna razón justificada se pudieran encontrar dentro de la unidad condóминаl.
18. Entorpecer el estacionamiento y el tránsito de los vehículos.
19. Impedir el uso de los bienes y áreas de uso común.
20. Usar las áreas y vías comunes en forma exclusiva sin contar con la autorización que se requiera para ello.
21. Cambiar, de cualquier forma, el uso o destino de áreas o vías comunes, sin la autorización correspondiente.
22. Colocar o promover la colocación en el arroyo vehicular de las vías de tránsito de la unidad condóминаl, de enseres u objetos que impidan el libre tránsito de personas o vehículos.
23. Obstruir o permitir la obstrucción de las vías de tránsito de la unidad condóминаl, con motivo de la instalación, modificación, cambio o mantenimiento de los elementos constitutivos de un anuncio.
24. Ingerir bebidas embriagantes fuera de la unidad privativa y en lugares no permitidos dentro de la unidad condóминаl.
25. Consumir estupefacientes o psicotrópicos e inhalar sustancias tóxicas, fuera de la unidad privativa y dentro de la unidad condóминаl y sus alrededores, lo anterior sin perjuicio de lo previsto en otros ordenamientos legales.

Las demás que por su naturaleza y afectación, determine la Asamblea de Condóminos en asamblea extraordinaria.

**ARTÍCULO 98.** Se consideran, de manera enunciativa y no limitativa, como faltas a la moral pública y a la convivencia social, las siguientes:

1. Agredir a otro física o verbalmente, dentro de la unidad condóминаl, causando molestias a las personas.
2. Exhibir fuera de la unidad privativa y dentro de la unidad condóминаl material pornográfico o intervenir en actos de su comercialización.
3. Sostener relaciones sexuales o actos de exhibicionismo obsceno fuera de la unidad privativa y dentro de la unidad condóминаl, aun cuando fuere en el interior de algún vehículo.
4. Promover, ejercer, ofrecer o demandar, en forma ostensible o fehaciente, servicios de carácter sexual fuera de la unidad privativa y dentro de la unidad condóминаl. En ningún, caso podrá calificarse esta falta basándose en la apariencia, vestimenta o modales de las personas.
5. Asediar impertinentemente a cualquier persona que se encuentre dentro de la unidad condóминаl.
6. Orinar o defecar fuera de la unidad privativa y dentro de la unidad condóминаl, a menos que sean en un lugar del condominio destinado y autorizados para esos fines.
7. Permitir los condóminos u ocupantes de las unidades privativas, que tengan un animal doméstico, que estos orinen o defequen fuera o dentro del conjunto de la unidad departamental.
8. Repartir cualquier tipo de propaganda que contenga elementos pornográficos o que se dirija a promover conductas sancionadas por los ordenamientos legales.
9. Repartir cualquier tipo de propaganda o realizar eventos de tipo religioso o político dentro de las áreas comunes.

Las demás que por su naturaleza y afectación, determine la Asamblea de Condóminos en asamblea extraordinaria.



**ARTÍCULO 99.** Se consideran, de manera enunciativa y no limitativa, como faltas contra los bienes de propiedad y uso común, las siguientes:

- 1.** Dañar árboles o arbustos, remover flores, tierra y demás objetos de ornamento que se localicen en el interior y en el exterior de la unidad condóminal y que pertenezcan a ésta.
- 2.** Dañar postes, arbotantes, o causar daños en áreas comunes
- 3.** Destruir o maltratar señales de tránsito o cualquier otra señal que ostente de manera permitida la unidad condóminal.
- 4.** Remover del sitio en que se hubieren colocado señales en la unidad condóminal.
- 5.** Destruir o apagar las lámparas, focos o luminarias del alumbrado de la unidad condóminal
- 6.** Maltratar, ensuciar o hacer uso indebido de las fachadas del edificio condóminal.
- 7.** Fijar propaganda política, comercial, de espectáculos públicos o de cualquier tipo, en las fachadas del edificio condóminal, pasillos o en su interior, salvo en los lugares previamente autorizados.
- 8.** Desperdiciar el agua, desviarla o impedir su uso a quienes deban tener acceso a ella, en tuberías, tanques o tinacos almacenados.
- 9.** Introducirse en lugares y zonas no permitidas dentro de la unidad condóminal, sin la autorización correspondiente.
- 10.** Impedir, dificultar o entorpecer la correcta prestación de los servicios comunes.

Las demás que, por su naturaleza y afectación, determine la Asamblea de Condóminos en asamblea extraordinaria.

**ARTÍCULO 100.** Se consideran, de manera enunciativa y no limitativa, como faltas al medio ambiente, a la ecología y a la salud, las siguientes:

- 1.** Contaminar las áreas, vías de tránsito o sitios comunes o privados de la unidad condóminal, al arrojar animales muertos, escombros, basura, desechos orgánicos, olores o sustancias fétidas, inflamables, corrosivas, explosivas, tóxicas o similares.
- 2.** Arrojar en los sistemas de desagüe de la unidad privativa o de cualquiera otra de las que conste la unidad condóminal, alguna de las sustancias a que se hace referencia en la fracción anterior o alguna de las sustancias que alguna Ley prohíba arrojarse a los sistemas de desagüe.
- 3.** Omitir la limpieza de los exteriores de las unidades privativas y pasillos al exterior de las mismas.
- 4.** Contaminar las aguas de que se surte la unidad condóminal y las unidades privativas.
- 5.** Incinerar llantas, plásticos y similares, o algún otro material u objeto, cuyo humo cause molestias, altere la salud o trastorne el medioambiente de la unidad condóminal y sus ocupantes.
- 6.** Detonar cohetes, encender fuegos pirotécnicos o utilizar combustibles o sustancias peligrosas dentro de la unidad condóminal.
- 7.** Provocar incendios dentro de la unidad condóminal o en su exterior.
- 8.** Fumar en los pasillos, vestíbulos de ingreso, estacionamiento, áreas de juego, escaleras y lugares prohibidos que señale el consejo de administración o las autoridades competentes.
- 9.** Talar o podar cualquier clase de árbol que se encuentre en el interior o exterior de la unidad condóminal.
- 10.** Omitir la recolección, en las áreas comunes de la unidad condóminal o en su exterior, de las heces fecales de un animal de su propiedad o bajo su custodia.

Las demás que, por su naturaleza y afectación, determine la Asamblea de Condóminos en asamblea extraordinaria.

## **DE LAS SANCIONES**

**ARTÍCULO 101.** Las multas que podrán imponerse a los condóminos, serán las siguientes:

- a.** En caso de no pagarse la cuota de mantenimiento que corresponda, dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes calendario, se hará acreedor a una sanción consistente en la reducción del suministro de agua potable a un 10% de su flujo normal, con independencia de los intereses que genere dicho adeudo.
- b.** En caso de que un condómino, visitante o condómino o usuario, entre o salga manejando en estado de ebriedad, y cause cualesquier percance, por mínimo que sea, se le impondrá una multa equivalente a 120 días de salario mínimo general vigente en la zona de la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz al momento del accidente.
- c.** Cuando dos condóminos presenten queja contra otro, por alterar el orden o ir en contra de las buenas costumbres, una vez acreditado la razón de su dicho, el condómino señalado se hará acreedor a una sanción equivalente a 30 días de salario mínimo general vigente en la zona de la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz al momento del suceso, la cual se duplicará en caso de reincidencia, y dicha sanción se impondrá con independencia de las demás sanciones y consecuencias que se consignan en el presente reglamento.
- d.** En caso de que un condómino, visitante o usuario se estacione en un cajón de estacionamiento previamente asignado a otra unidad privativa o impida la entrada o salida de vehículos al condómino afectado, se le impondrá una multa equivalente a 30 días de salario mínimo general vigente en la zona de la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz al momento de presentarse el evento. Para la aplicación de la sanción anterior, el condómino afectado tendrá que informar a la administración del condominio del suceso para el levantamiento del acta circunstanciada con fotografías, la cual contendrá los datos de identificación del vehículo y condómino infractor.
- e.** En cualquier otro supuesto que implique violación al presente reglamento, la multa será por el equivalente a 60 días de salario mínimo general vigente en la zona de la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz al momento del suceso, la cual se duplicará en caso de



reincidencia, y en caso de que no se pague dicha multa, se aplicará además, la sanción consistente en la reducción del suministro de agua. Las multas impuestas y no pagadas, también generarán un interés moratorio del 5% mensual. Dichos Intereses se generarán si no es pagada la multa dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la imposición de la sanción.

### **PROCEDIMIENTOS COACTIVOS**

**ARTÍCULO 102.** A los condóminos que tengan registrado un adeudo de más de 90 días en el pago de sus cuotas condominales se les restringirá el servicio de anuncios de visitas y/o empleados. Una vez cubierto el adeudo por parte del condómino, y en caso de que se le haya reducido el flujo de agua en virtud de lo anterior, se le reestablecerá el servicio en un plazo máximo de 72 horas. En caso de que algún condómino u ocupante de la unidad privativa incumpla en el pago de las cuotas de mantenimiento o de cualesquier otra prestación económica a su cargo, se procederá a su cobro en la vía Ejecutiva Civil, siendo título ejecutivo el estado de cuenta que se emita después de haber transcurrido noventa días de haberse vencido el plazo para el pago y que sea suscrito por el administrador con la aprobación del presidente del consejo de administración. El estado de cuenta aquí indicado deberá precisar con toda claridad el importe y origen del adeudo, ya que éstos pueden provenir tanto por falta de pago de cuotas, como por alguna otra responsabilidad que se derive a cargo del condómino, asimismo el pago de los perjuicios que causen.

**ARTÍCULO 103.** El condómino que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones, cometa infracciones, o injustificadamente cause conflictos a los demás condóminos será demandado por el administrador ante los tribunales competentes para la ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales, en los términos que para los remates señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz.

**ARTÍCULO 104.** Si quien no cumple con sus obligaciones fuese ocupante no propietario, será demandado por la desocupación de la unidad privativa, por el administrador, previo consentimiento del condominio. Si el ocupante se opusiere, se procederá contra ambos, condómino y ocupante; con el acuerdo correspondiente que se tome en la asamblea general y solo será para aquellos casos que surjan circunstancias que lo hagan necesario a criterio de los condóminos y/o algún factor externo.

### **C A P I T U L O   V I I**

#### **COCHERAS, ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO Y BODEGAS**

**ARTÍCULO 105.** Cada vivienda cuenta con su área de estacionamiento también denominada como Cochera.

- a.** Las áreas de estacionamiento podrán ser utilizadas única y exclusivamente por su propietario o bien por un usuario legítimo con autorización del propietario en cuestión.
- b.** Los visitantes únicamente podrán utilizar las vialidades del fraccionamiento permitidas por tránsito que no obstruyan el acceso de ninguna cochera.  
En departamentos:  
Cada departamento cuenta con dos cajones de estacionamiento previamente establecido.
- a.** Los cajones de estacionamiento podrán ser utilizados única y exclusivamente para estacionamiento de vehículos automotor por su propietario o bien por un usuario legítimo con autorización del propietario en cuestión, dicha autorización deberá ser entregada por escrito al administrador del condominio.

### **C A P I T U L O   V I I I**

#### **TENENCIA DE MASCOTAS**

**ARTÍCULO 106.** Se permite la tenencia de mascotas siempre y cuando éstas sean animales domésticos y acaten estrictamente todas las normas que señalen la autoridad sanitaria y el presente reglamento.

Sólo se permitirá tener animales domésticos que no estén prohibidos; que su cantidad, tamaño, raza y costumbres sean acordes a la vida del conjunto departamental, siendo deber y responsabilidad absoluta del propietario de dicha mascota cumplir con los reglamentos necesarios para que éstas tengan una adecuada alimentación, cuidado médico veterinario e higiene para que de esta forma no sean un factor de riesgo para el resto de los vecinos.

El tipo de mascotas permitido dentro de las viviendas son los siguientes:

- a)** Perros
- b)** Aves pequeñas o medianas.
- c)** Conejos, roedores, hurones.
- d)** Gatos; siempre y cuando permanezcan dentro de la vivienda y no causen algún daño o perjuicio a cualquier otra área.
- e)** Peces



Cualquier animal que no se encuentre listado deberá ser consultado con el comité administrativo quién dictaminará si su acceso al fraccionamiento no provee riesgo alguno para la paz y tranquilidad de todos sus habitantes.

### **NORMAS OBLIGATORIAS A LOS PROPIETARIOS DE MASCOTAS**

**ARTÍCULO 107.** Todas las personas que posean una mascota dentro del condominio deberán cumplir con las siguientes normas con el fin de proveer seguridad y tranquilidad tanto personal como para el resto de los habitantes.

- 1.** No se permite el libre acceso de ningún perro u algún otro tipo de mascota en alguna de las áreas libres del condominio si éste no está acompañado de su propietario y utiliza una correa con el fin de pasear a su mascota fuera de los límites del condominio.
- 2.** No se permite que ningún animal realice sus necesidades en ningún área libre del condominio, de ser así, el propietario tiene la obligación de recoger las heces de su mascota con el fin de mantener el orden, limpieza e higiene dentro del condominio.
- 3.** Las heces de su mascota deberán ser separadas en una bolsa hermética, la cual deberá clasificarse como materia orgánica en los contenedores de basura.
- 4.** El propietario tendrá la obligación de vacunar a su mascota (de cualquier raza, género y especie) conforme a todas las enfermedades y riesgos establecidos por el médico veterinario.
- 5.** Es obligación del propietario mantener higiene en su mascota, la cual deberá recibir un baño por lo menos una vez cada mes, así como la limpieza dentro la vivienda. En caso de no cumplir con esta norma, el comité de vigilancia o el administrador tendrán la facultad de informar a las autoridades de salubridad.
- 6.** En caso de que la mascota presente una enfermedad de cualquier tipo, es obligación del propietario llevar a su mascota a una atención médica por parte de un veterinario y se prohíbe el acceso de dicho animal en cualquier área libre del condominio.
- 7.** El dueño de la mascota será el único responsable de los daños que ésta pueda causar y serán de su exclusivo cargo.
- 8.** Las Mascotas no deberán perturbar la tranquilidad de los residentes.

## **C A P I T U L O I X**

### **MUDANZAS Y PROVEEDORES**

**ARTÍCULO 108.** En caso del traslado de muebles y demás bienes personales, todos los Condóminos tienen la obligación de dar previo aviso al administrador o comité de vigilancia mínimo con 48hrs de anticipación. Cualquier daño que se pueda llegar a causar será responsabilidad del Condómino, quien a su vez podrá cobrar al responsable directo del perjudicado.

**ARTICULO 109.** En caso de proveedores de servicio de telefonía, sistema de cable por pago, compañía de gas, o cualquier otro proveedor para cualquier servicio de manera privada a cada uno de los departamentos, se hará en un horario de 9:00 a 17:00 hrs, solamente, indicando con anticipación al consejo administrativo, para poder otorgarle el acceso.

## **C A P I T U L O X**

### **LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS**

**ARTÍCULO 110.** Serán fijadas por la Asamblea General de Condóminos. Dichas cuotas serán correspondientes a la reparación de cualquiera de los bienes comunes del condominio en caso de un infortunio, desastre natural o bien desgaste natural. El Comité Administrativo deberá convocar a la asamblea general del Condóminos y se evaluará el perjuicio y se determinará la cuota a cubrir por parte de todos los Condóminos. Todos los Condóminos residentes están sujetos a cubrir las cuotas extraordinarias debido a un infortunio o desperfecto dentro de su condominio. Las cuotas extraordinarias no están sujetas a compensaciones, excepciones personales o ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

## **C A P I T U L O X I**

### **LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO.**

**ARTÍCULO 111.** La aportación correspondiente al pago de gastos comunes incluye servicios de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes del Edificio. Sin embargo, es obligación de todos y cada uno de los Condóminos y habitantes del fraccionamiento contribuir con el fin de mantener la limpieza y el orden dentro de su condominio.

Dicha contribución se basa en las siguientes medidas de higiene básicas que representan una gran aportación al bienestar de su comunidad:



- 1.** Utilizar correctamente los contenedores de basura de acuerdo a las características de los desechos a depositar. En botes de basura orgánica e inorgánica.
- 2.** Depositar los desechos orgánicos en bolsas de plástico herméticamente cerradas para evitar malos olores y evitar el incremento de fauna nociva.
- 3.** Colocar ordenadamente las bolsas de desechos orgánicos o inorgánicos en los contenedores con el objeto de utilizarlos a su máxima capacidad.
- 4.** No se permite el deshecho de materiales como papel higiénico, pañales o cualquier otro material que pueda obstruir la tubería del lavabo o el WC.
- 5.** No se permite la colocación de macetas u cualquier ornamento en los pasillos al exterior de los departamentos.
- 6.** Observar las indicaciones de la autoridad municipal, a fin de llevar a efecto el servicio de recolección de basura.
- 7.** Abstenerse a tirar basura en la vía pública, áreas verdes y lotes baldíos.
- 8.** Evitar la acumulación de basura y desperdicios fuera de sus domicilios.
- 9.** Participar en las campañas de limpieza que convoque el municipio o el departamento de sociología para el fraccionamiento.
- 10.** En general abstenerse de realizar cualquier acto que provoque el desaseo del condominio.
- 11.** Cada Condómino está obligado a mantener orden y limpieza en los pasillos y exteriores de su propiedad.
- 12.** El horario para depositar basura orgánica en los contenedores será de 10 am a 12 pm de lunes a sábado. No se permitirá el depósito después de esas horas de basura orgánica por los malos olores que esta genera. El vecino que sea sorprendido sacando basura orgánica en días no autorizados o después del horario permitido se le generara una multa.
- 13.** El horario para depositar basura inorgánica en los contenedores será de 10 am a 12 pm los martes, jueves y sabados. No se permitirá el depósito después de esas horas de basura inorgánica por la acumulación volumétrica que esta genera. El vecino que sea sorprendido sacando basura orgánica en días no autorizados o después del horario permitido se le generara una multa.
- 14.** Realizar el mantenimiento correspondiente a la reparación de su propiedad privada, respetando los tonos por parte del constructor y la arquitectura del mismo.