

■ 65

PRIVADA ACACIAS

reglamento interno y normas de convivencia

REGLAMENTO INTERNO Y NORMAS DE CONVIVENCIA DEL RESIDENCIAL “PRIVADA ACACIAS”

Este reglamento interno y sus normas de convivencia son el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones legales de acuerdo a las características del condominio.

Tiene por objeto regular la organización, administración y funcionamiento del inmueble; es de observancia obligatoria para todos los condóminos, ocupantes y visitantes de los departamentos, *lofts*, casas y demás áreas de uso común.

Asimismo, prevé aspectos de cultura condominal, es decir, de todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Los elementos necesarios de éste son, por otro lado, el respeto y la tolerancia, la responsabilidad y cumplimiento, la corresponsabilidad y participación, la solidaridad y la aceptación mutua.

Por último, se hace referencia que las disposiciones aquí mencionadas, en ningún caso contravienen la Ley de Propiedad de Inmuebles para la Ciudad de México y demás leyes aplicables de este conjunto “Privada Acacias”.

- I. DISPOSICIONES GENERALES.
- II. CUOTAS DE MANTENIMIENTO,
GASTOS COMUNES,
REPARACIONES Y PAGOS.
- III. ARRENDATARIOS.
- IV. HORARIOS DE TRABAJOS,
OBRAS E INSTALACIONES.
- V. MASCOTAS.
- VI. SEGURIDAD.
- VII. PERSONAL.
- VIII. ESTACIONAMIENTO Y
BODEGAS.
- IX. LAVANDERÍA.
- X. TERRAZAS, JARDINES Y
ANDADORES.
- XI. MANEJO Y CONTROL DE BASURA
DENTRO DEL CONDOMINIO.
- XII. ENTREGAS Y MUDANZAS.
- XIII. GIMNASIO.
- XIV. SALONES DE FIESTAS.
- XV. REUNIONES EN LOS
DEPARTAMENTOS, CASAS Y
LOFTS.
- XVI. ROOFTOP Y ASADORES.
- XVII. SANA CONVIVENCIA.
- XVIII. IMAGEN.
- XIX. AGUA Y SERVICIOS.
- XX. ASAMBLEAS GENERALES DE
CONDÓMINOS.
- XXI. GENERALES.
- XXII. SANCIONES.
- XXIII. DISPOSICIONES
COMPLEMENTARIAS.

I. DISPOSICIONES GENERALES

OBJETO. - Complementar y especificar las diversas disposiciones legales en relación al funcionamiento, organización y administración del condominio relacionadas con las características propias del mismo.

Para efectos del presente reglamento, se entiende:

Condominio General. La Privada Acacias está constituida por un condominio general conformado por 18 departamentos, 2 lofts y 24 casas, mismos que fueron construidos en dos fases; la primera conformada por 18 departamentos y 12 casas, y la segunda por 2 lofts y 12 casas.

Administrador condómino: Es el condómino de la unidad de propiedad privativa que, no siendo administrador profesional, sea nombrado administrador por la asamblea general.

Administrador profesional: Persona física o moral que demuestra capacidad y conocimientos en administración de condominios y que es contratado por la asamblea general.

Áreas y bienes comunes: Son aquellas que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos; su uso estará regulado por la Ley de la Materia, los antecedentes de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y este reglamento.

Asamblea General: Es el órgano máximo del condominio que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones celebrada en los términos de la presente Ley. En su reglamento, escritura constitutiva y reglamento interno se expresan y discuten asuntos de interés propio y de interés común.

Condominio: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas y que reúne las condiciones y características establecidas en el código civil para las Ciudad de México.

Condómino: Persona física o moral propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta ley y su reglamento, de toda aquella con respecto de la cual haya celebrado contrato. Pues de cumplirse los términos de éste, llegará a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

Comité de vigilancia: Órgano de control y vigilancia integrado por condóminos electos en la asamblea general cuyos cometidos son, entre otros, vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la asamblea general en torno a todos los asuntos comunes del condominio.

Comités: Están formados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar actividades cuyo fin es atender algunos servicios complementarios, ambientales y preventivos contra siniestros; promueven la cultura condominal en beneficio de la comunidad. Son instancias de autogestión, atemporales y no obligatorias; su número de integrantes varía y se conforman en torno a objetivos concretos.

Cuota ordinaria: Cantidad monetaria, acordada por la asamblea general, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.

Cuota extraordinaria: Cantidad monetaria acordada por la asamblea general para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

Delegación/ alcaldía: El órgano político administrativo en cada demarcación territorial.

Desarrollador: Persona física o moral que constituye el régimen de propiedad en condominio.

Escritura constitutiva: Documento público mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

Extinción voluntaria: La desaparición del régimen de propiedad en condominio.

Ley: Ley de propiedad en condominio de inmuebles para la Ciudad de México.

Moroso: Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la asamblea general.

Mayoría simple: El 50% más uno del total de votos, según sea el caso.

Procuraduría: Procuraduría Social de la Ciudad de México.

Procuraduría ambiental: Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Poseedor: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa a través de un contrato o convenio, pero que no tiene la calidad de condómino.

Reglamento interno: Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio; complementa y especifica las disposiciones de esta ley de acuerdo a las características de cada condominio.

Sanción: Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole esta ley, su reglamento, la escritura constitutiva, el reglamento interno y demás leyes aplicables.

Unidad de propiedad privativa: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan. Dichos elementos son, entre otros, el estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea área y bien de uso común. Sobre esta unidad el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la escritura constitutiva e individual.

II. CUOTAS DE MANTENIMIENTO, GASTOS COMUNES, REPARACIONES Y PAGOS

La ley de propiedad de condominio de inmuebles para la Ciudad de México. - Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en reglamento del condominio que se trate, causarán intereses del tipo que se haya fijado en asamblea o en el reglamento.

Cada condómino se obliga a contribuir al pago de los gastos comunes en el porcentaje que le corresponda en el condominio, según el presupuesto que acuerde la asamblea de Condóminos y en la forma en que la misma determine, en el entendido de que se pagarán por lo menos mensualmente.

- a) Dentro de los primeros diez días del mes vencido se entregará el estado de resultados, así como el de conciliaciones de ingresos. Mensualmente se enviarán los recibos de pago de forma electrónica y/o física, se publicará o se comunicará mediante la página web del condominio o la herramienta que disponga la administración vigente; para tal efecto es obligación del condómino mantener sus datos actualizados con la administración, tales como nombre del titular, número celular y correo electrónico.
- b) Las cuotas de mantenimiento extraordinarias que se determinen serán exigibles en la fecha límite que se señale en la asamblea general, en el libro de actas.
- c) Los recibos se cargarán desde el día 01 de cada mes y tendrán 10 días para su pago, es decir, la fecha límite para el pago del mes corriente son los días 10 del mes correspondiente.
- d) En caso de mora, tanto en mantenimiento ordinario mensual (a partir del día 11 del mes correspondiente) como en cuotas extraordinarias, el condómino pagará el 6% de interés moratorio establecido en la asamblea general de condóminos.
- e) En caso de morosidad superior a 30 días de emitido el recibo mensual, se suspenderán los servicios administrativos y de proveedores, tal como se menciona a continuación:
 - 1. No será notificado por vigilancia cuando lleguen visitas a su departamento, loft ó casa.
 - 2. No será notificado por vigilancia cuando lleguen proveedores de servicios a su departamento, loft o casa.
 - 3. No será notificado por vigilancia cuando llegue paquetería y correspondencia y tampoco podrán resguardar en caseta.
 - 4. No podrá utilizar áreas comunes tales como: reservación de salón de eventos, roof top, uso de gimnasio o lavandería.
 - 5. No podrá utilizar las áreas comunes ninguna de sus mascotas.
 - 6. No podrá ingresar personal de servicio ni mantenimiento a su departamento, loft o casa.
 - 7. No será contemplado su departamento, loft o casa para la limpieza anual de sus vidrios por el exterior.
 - 8. No tendrá voto en la próxima asamblea general de vecinos.
 - 9. Si está deshabitado no podrán ingresar corredores, trabajadores de obra o personas ajenas al residencial.
 - 10. Los visitantes no podrán ingresar con vehículos.
 - 11. Será añadido al comunicado de morosidad ubicado en áreas comunes.

SON GASTOS COMUNES:

- f) Los gastos de administración, mantenimiento preventivo y correctivo de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del condominio.
- g) Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones de todo el personal al servicio de los intereses comunes de los propietarios del condominio.
- h) Los gastos de agua, energía eléctrica, y demás que causen los bienes y servicios comunes, incluyendo en su caso los impuestos y derechos relativos.
- i) Las cuotas correspondientes a la formación de una reserva destinada a gastos de conservación y administración. Dicho fondo de reserva en ningún caso deberá ser inferior al equivalente de dos meses de gastos comunes.
- j) Las cuotas del fondo de reserva para la adquisición, reposición, mejora, sustitución, adición o reparación de mobiliario, equipo, implementos y maquinaria con que deba contar el condominio; en ningún caso serán inferiores al equivalente de medio mes de gastos comunes.
- k) Las primas de seguros propias de las áreas comunes del condominio deberán asegurarlas en su totalidad contra todos los riesgos normales para su tipo de conjunto residencial. Las primas incluirán, pero no se limitarán a: incendio, terremoto, explosión, huracán, etc., así como responsabilidad civil por daños a terceros, es decir, daños de un departamento, loft o casa a otro y daños de las áreas comunes a un departamento, loft o casa. Independientemente de lo anterior, los condóminos podrán contratar individualmente los seguros que consideren convenientes para cubrir los contenidos de sus unidades, de responsabilidad civil o cualesquiera otros que no se opongan, apliquen o interfieran con los correspondientes a los contratos, conforme a lo establecido anteriormente.
- l) En general, todos los demás gastos que la asamblea de condóminos considere necesarios.

Los gastos comunes, y en general las obras necesarias para mantener al condominio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente, se ejecutarán por el administrador bastando para ello la conformidad del comité de vigilancia, sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración respectiva y de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea. Los condóminos serán notificados de la realización de los trabajos a ejecutar.

Cuando sea insuficiente el presupuesto aprobado por la asamblea para cubrir los gastos comunes, el administrador convocará a una asamblea extraordinaria para que resuelva lo conducente (la aprobación de una cuota extraordinaria aprobada por la asamblea).

Los condóminos no pueden renunciar a los derechos que les corresponden sobre las áreas comunes bajo pretexto de no cubrir las cuotas de mantenimiento que les corresponden, en consecuencia, queda prohibido el abandono de las áreas comunes como fórmula para no pagar las respectivas cuotas de mantenimiento.

III. ARRENDATARIOS

- a) Los propietarios que rentan su departamento, casa o *loft*, serán responsables de cumplir este reglamento y de hacer de su conocimiento a sus inquilinos; los inquilinos deberán firmar de conformidad y de conocimiento del presente reglamento con la finalidad de que estos cumplan con el mismo. La administración se encargará de revisar que el inquilino cuente con el reglamento vigente, en caso de no contar con él se le entregará una copia que firmará de recibido previo a la mudanza.

- b) Los propietarios son los únicos responsables de cualquier incumplimiento por parte de sus inquilinos y estarán sujetos a las sanciones que el presente reglamento disponga.
- c) La administración se dirigirá al propietario para fines de cobranza de mantenimiento mensual, e informará de cualquier daño o incumplimiento que su inquilino ocasione.
- d) El propietario queda obligado a informarle a la administración, cuando rente su departamento, loft o casa, sobre los datos de su inquilino: su nombre, su número telefónico y correo electrónico; todo dentro de los primeros 10 días hábiles a la fecha de firma de contrato o un día hábil antes de que se mude, lo que suceda primero.
- e) Para fines de cumplimiento de este reglamento el propietario, así como el arrendatario, fungirán como obligados solidarios.
- f) Los arrendadores podrán representar al propietario durante las asambleas generales únicamente en los términos que indica la ley de propiedad en condominio de inmuebles para la Ciudad de México vigente.

IV. HORARIOS, TRABAJOS, OBRAS E INSTALACIONES

- a) El condómino podrá realizar trabajos de obra y mantenimiento entre otras actividades dentro de la unidad privativa en el siguiente horario: lunes a viernes de 09am a 07 pm y sábados de 10am a 04pm.
- b) Fuera de estos horarios queda prohibido realizar trabajos de instalaciones y mantenimiento, salvo casos de emergencia entendiéndose por estos: fugas de agua, gas y desazolve exclusivamente. Para ello se deberá notificar a vigilancia, a administración y avisar a los vecinos aledaños.
- c) Los condóminos podrán modificar el interior de su unidad de propiedad exclusiva y, en caso de ser obras mayores, será bajo previa notificación a la administración, al comité de vigilancia y a vecinos que pudieran sufrir afectaciones en su unidad privativa. Se autorizan modificaciones siempre que con ello no afecten de ninguna manera la estabilidad, seguridad o estructura, diseño, armonía de vista y fachada del conjunto; no está permitida la demolición de elementos estructurales como son columnas, trabes y losas, ni lo están las modificaciones a los plafones que contienen instalaciones, así como cualquier trabajo que implique el deterioro de algún elemento estructural (ranuras, perforaciones, huecos, etc.). En caso contrario el administrador, con autorización del comité de vigilancia, está facultado para suspender los trabajos hasta analizar las posibles consecuencias, deslindar responsabilidades y, en su caso, ordenar la reparación efectiva y garantizada de los elementos dañados; si ése llega a ser el caso, los trabajos de reparación correrán por cuenta y cargo del propietario y, además, deberán contar con la autorización previa del comité de vigilancia. Para las modificaciones de áreas de bien común de uso exclusivo se necesita solicitar autorización escrita firmada por la administración y el comité de vigilancia.
- d) No se permite dejar escombros o material de ningún tipo en áreas comunes ni cuarto de basura durante ningún lapso de tiempo; todo escombros o material deberá ser resguardado en su departamento, loft o casa. Bajo ningún motivo se dejarán materiales que obstruyan las áreas comunes como son las circulaciones ni en otras unidades de propiedad exclusiva, no en bodegas y cajones de estacionamiento, aunque sea en forma meramente temporal. Las áreas de bodega o cajones de estacionamiento no podrán ser áreas de trabajo y no se dejará cascajo o cualquier otro producto de la construcción en unidades de propiedad exclusiva adyacentes a la unidad en construcción.

- e) Antes de iniciar cualquier obra mayor de remodelación, reparación, renovación o readaptación en el interior de su departamento, loft o casa y/o demás partes de propiedad exclusiva, el condómino deberá cumplir con los siguientes requisitos:
1. Presentar una carta que lo responsabilice de las acciones del contratista y sus empleados, y que garantice cualquier daño que pudieran causar con una garantía en efectivo al administrador o a la persona que designe el Comité de Vigilancia, por el valor vigente de 40 UMAS o el 20%, dependiendo del costo estimado de la obra. Dicho monto no será depositado en la cuenta en caso de no existir daños y será devuelto en caso de no haber daños en áreas comunes, estructuras, instalaciones o en unidades privativas colindantes. Si los daños exceden al monto de la garantía la diferencia de ésta, y el costo de la reparación de los mismos, será cargada junto con el siguiente recibo de mantenimiento del departamento.
 2. Todos los asuntos relacionados con el personal de construcción, ampliación, remodelación, adaptación o cualquier otro contratado por el propietario atañerán sólo a éste. Por lo tanto, no existirá subordinación alguna de los trabajadores y tampoco se generará relación laboral ni de ninguna otra naturaleza jurídica con el condominio o la administración del condominio. Por lo anterior, el condómino que efectúe remodelaciones estará obligado a cubrir todas las prestaciones, derechos, impuestos, cuotas y cualquier concepto que le corresponda frente al Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fomento Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, la ley del impuesto sobre la Renta (en el caso de algún concepto que derive de ésta); en síntesis, deberá cubrir los mencionados y cualquier otro gasto que exista o que llegue a establecerse en el futuro con respecto a su personal.
 3. Presentar cronograma o programa de desarrollo de obra por escrito que respete el horario de trabajo del residencial.
 4. El propietario deberá proporcionar por escrito al comité de vigilancia y a la administración del condominio la siguiente información:
 - 1) Nombre de la persona autorizada para coordinar, dirigir y tomar decisiones sobre los trabajos.
 - 2) Nombre de la empresa y cargo dentro de ella.
 - 3) Dirección y teléfono de la empresa.
 - 4) Número de gafetes.
 - 5) Lista del personal que usará los gafetes.
 - 6) Programa que registre fechas de inicio y terminación.
 5. Reunirse con el administrador para revisar periódicamente los acuerdos relacionados con el acceso de materiales, horas de trabajo, control de ruido, manejo de solventes, polvos y/o limpieza, olores, etc.
 6. En caso de que el propietario de alguna unidad de propiedad exclusiva cause daño o perjuicio a otra, o a un área común, producto de la obra, el propietario que la origine será el responsable. En este caso, el administrador está facultado para llevar a cabo las reparaciones necesarias por cuenta y a cargo del propietario de la unidad exclusiva que originó el desperfecto; éste deberá liquidar de inmediato el costo de las reparaciones. En caso de transcurrir más de 30 días sin haber efectuado el reembolso, se cargará el interés moratorio establecido en la asamblea general de condóminos para el mantenimiento.
- f) No se permitirá ningún cambio, adición o modificación en la iluminación de las áreas comunes sin la aprobación escrita del comité de vigilancia.

- g) En aquellas obras que afecten o beneficien únicamente a un determinado grupo de condóminos, las decisiones sobre las mismas serán tomadas por la totalidad de dicho grupo y su costo será cubierto únicamente entre estos condóminos, siempre que cuente con la aprobación por escrito de la asamblea general.
- h) La remodelación de las unidades de propiedad exclusiva también deberá realizarse con estricto apego a cualquier otra especificación o restricción de construcción del comité de vigilancia.
- i) El condómino se responsabiliza de, una vez terminada su obra, reparar las áreas comunes, circulaciones o cualquier daño que hubiera causado al condominio con motivo de las obras que realizó en su unidad de propiedad exclusiva. Lo anterior en un periodo no mayor a los 20 días naturales siguientes a la terminación de su obra.
- j) Las fachadas deberán permanecer tal y como se han proyectado y no podrán ser alteradas, abiertas o cerradas ya que son áreas comunes del condominio.
- k) Será obligación de todo condómino, en tanto inicie la obra de adaptación de su unidad, el mantener en perfecto orden y limpieza su unidad de propiedad exclusiva y áreas comunes. La no observancia de esta disposición obligará al condómino a cubrir las penas que establezcan el comité de vigilancia y la administración.
- l) El resguardo de las máquinas, herramientas y materiales de los contratistas será bajo la única responsabilidad del propietario y deberán siempre y en todo momento estar dentro de la unidad de propiedad exclusiva.
- m) No se autoriza, en ningún área del condominio, la instalación o distribución de publicidad del negocio o giro del contratista que realice los trabajos de adaptación.
- n) El propietario que requiera hacer la instalación de un presurizador hidráulico deberá informar al comité de vigilancia y la administración para hacer las revisiones pertinentes; por ejemplo, que el consumo de luz que considere la instalación sea de su propio departamento, loft o casa.
- o) Está prohibido, en todos los casos, que personal de construcción trabaje trasnoche en la obra.
- p) Está prohibido que los trabajadores hagan uso de áreas comunes para tomar sus alimentos o utilizarlos para desarrollar juegos o ejercicios en sus horas libres. Consecuentemente, una vez dentro del condominio, a los obreros solamente se les permitirá la circulación hacia la obra donde prestan sus servicios y en las tardes deberán circular exclusivamente desde la obra hacia la puerta de salida del condominio.
- q) No se permite el acceso a aquellas unidades de transporte de los trabajadores que superen las dimensiones de la entrada al residencial. Los trabajos de carga y descarga de materiales se efectuarán exclusivamente en el lugar asignado por la administración del condominio para tal fin; dicho lugar tendrá como prioridad estar lo más cerca posible a la entrada de la unidad privativa sin obstruir vialidades ni accesos. Se realizará revisión de cajuelas de los vehículos de proveedores que ingresen al residencial, a la entrada y a la salida del mismo.
- r) Los propietarios de una unidad de propiedad exclusiva se obligan a respetar en todo tiempo el destino del inmueble y no hacer cambios en la construcción.
- s) El condómino, una vez terminada su obra, tendrá la obligación de enviar al comité de vigilancia, y a la administración del condominio, aviso de terminación; a partir de esa fecha quedará cancelado el acceso

de los trabajadores.

V. MASCOTAS

Considerando que la intención fundamental del constituyente del condominio es mantener el condominio bajo el más alto nivel de exclusividad, seguridad, tranquilidad y limpieza, queda prohibido a los condóminos y en general los a los habitantes del condominio:

- a) Poseer animales que, por su número, tamaño, o naturaleza, afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, los condóminos, sus arrendatarios o cesionarios, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio, que afectan la limpieza, salubridad y protección o que causen cualquier daño, molestia, plaga o enfermedad a otros condóminos y habitantes del mismo.
- b) La alimentación y demás necesidades fisiológicas de las mascotas, deberán efectuarse preferentemente en las áreas privadas de cada condómino, en los casos en que sea utilizada el área común para las necesidades de las mascotas, el condómino se compromete a limpiar y desinfectar de manera inmediata, en el caso de dañar muros, accesorios o lámparas con pipi, favor de portar una botella con un poco de agua o agua con vinagre para evitar el daño de pintura y deterioro ocasionado en esa área. No será obligación del personal de limpieza hacerlo, además de ser sancionado de acuerdo al artículo 26 de cultura cívica de la Ciudad de México. En caso de no limpiar la suciedad ocasionada por su mascota, se hará un primer llamado de atención y en caso de reincidir será acreedor a una multa de 16 UMAS por cada ocasión.
- c) Todo daño causado por las mascotas sin excepción será cubierto por el propietario del departamento, loft o casa.
- d) Queda prohibida la permanencia o residencia de animales domésticos en áreas comunes. Cualquier animal o mascota deberá permanecer dentro de la unidad de propiedad exclusiva de que se trate.
- c) Debido a que cualquier sonido traspasa, tanto hacia abajo como hacia arriba y laterales de los edificios, casas y lofts, el condómino será el responsable de ladridos, aullidos, etcétera. Se solicita a los propietarios de mascotas, no dejar solas a sus mascotas en terrazas, bodegas, áreas de servicio, etcétera. Además de lo anterior, al defecar u orinar en estas áreas, inevitablemente se van esos residuos a las coladeras de agua pluvial. Los Condóminos o usuarios serán responsables de cualquier daño o lesión que sus animales pudieran causar a los demás condóminos, sus bienes o posesiones, así como a los bienes y áreas comunes del Condominio.
- e) En caso de que alguna mascota cause cierto daño a áreas comunes, el propietario del departamento deberá restituir daños inmediatamente al inmueble o a terceros pagando el importe correspondiente.
- f) Todo condómino está obligado a registrar con el administrador sus mascotas y firmar una carta responsiva sobre su posesión.
- g) Tratándose de perros o gatos, estos podrán acompañar a sus dueños siempre y cuando se utilicen correas. Queda estrictamente prohibido que cualquier mascota se encuentre en cualquier área común, sin la presencia de su dueño y sin una correa que lo sostenga.
- h) Podrán utilizar solamente el elevador, con correa y asegurándose de su correcto comportamiento y desplazarse hacia sus apartamentos sin demora. En caso de mascotas que debido a sus dimensiones no se puedan cargar, el condómino deberá esperar a abordar un elevador sin otros pasajeros.
- i) Tanto el administrador como el Comité de Vigilancia no se harán responsables de la desaparición de un animal en ninguna forma.
- j) El propietario de mascotas deberá responder a cualquier queja de otros condóminos con relación al

comportamiento, ruido, olores o molestias constantes y/o alejadas de los estándares de tolerancia del conjunto residencial, buscando siempre llegar a una solución para dichas problemáticas.

- k) Queda estrictamente prohibida dentro del Condominio, la tenencia y posesión de cualquier animal venenoso. También se encuentra prohibida la tenencia de cualquier animal que de acuerdo a las disposiciones legales aplicables no pueda ser comercializado, o deba permanecer en zoológicos o albergues especiales.
- l) Todos los animales que permanezcan dentro de las unidades de propiedad exclusiva, deberán estar vacunados y contar con los certificados correspondientes que demuestren la debida observancia de las disposiciones aplicables en salud para cada uno de ellos.
- m) El condómino es responsable de las mascotas que introduzcan sus visitantes y se deberán apegar al reglamento.
- n) Queda terminantemente prohibido introducir mascotas al gimnasio, el salón de usos múltiples, baños y demás áreas comunes de reunión.
- o) La falta de observancia a cualquiera de los puntos relativos al manejo de mascotas implica la reparación en caso de daño y sanción de 6 UMAS en caso de falta al reglamento, excepto las que estén indicadas en su propio inciso.

VI. SEGURIDAD

a) Visitas.

1. Las puertas del condominio deberán estar siempre cerradas para evitar que personas ajenas ingresen al mismo.
2. Toda persona ajena al residencial deberá portar en tiempos de contingencia y alto contagio de enfermedades respiratorias y virales reportadas en medios de comunicación oficiales: cubrebocas a su ingreso, sin excepción para visitantes, proveedores, repartidores, personal de servicio o personal del condominio.
3. Toda visita dejará una identificación, el guardia deberá anunciar y no se le permitirá el acceso al condominio hasta que el condómino lo autorice.
4. El visitante presentará una identificación y se le entregará un gafete para tener acceso al condómino, así como el vigilante anotará los datos en el registro correspondiente y la devolverá a la salida del mismo, cuando sea un grupo de personas que acuden a un mismo departamento, loft o casa, todos deberán anotarse en el libro de visitas y se permiten que una sola persona deje identificación.
5. Para cualquier familiar, visitante o invitado que pretenda tener acceso a un departamento, loft o casa en ausencia del Condómino, deberá de existir aviso previo por escrito por parte del condómino.
6. El condómino se hace responsable sobre la conducta de sus visitas, así como resarcir daños ocasionados por sus visitas.
7. La responsabilidad del acceso de visitantes y personal de servicio al conjunto, recae sobre el residente y sobre el personal de vigilancia.
8. El personal de servicio externo al conjunto deberá estar registrado por el condómino, presentar identificación oficial, firmar para obtener un pase de acceso y portar un gafete de

visitante en un lugar visible mientras se encuentre en el condominio.

9. Se prohíbe introducir o portar armas de fuego en el interior del conjunto, sin excepción.
10. Todos los visitantes sin excepción deben presentar su identificación en la caseta de vigilancia para ser añadidos a la bitácora de control de visitantes y portar el tarjetón asignado por los guardias siempre visible en su vehículo.

b) Correspondencia y pedidos.

1. Toda la mensajería y correspondencia será recibida en la caseta principal de vigilancia. El vigilante dará aviso vía telefónica al condómino a fin de que esté pasé a recoger a la caseta de vigilancia su correspondencia. En caso de no localizar al Condómino, no se permitirá la entrada a la mensajería.
2. Los vigilantes no están autorizados para dejar la correspondencia en cada departamento, loft o casa.
3. Los vigilantes no podrán recibir avisos judiciales.
4. Se resguardará la correspondencia en caseta de vigilancia durante 48 horas a partir de su fecha de llegada, posterior a las 72 horas, la administración y el comité de vigilancia no se harán responsables.
5. El Comité de Vigilancia, el administrador y los empleados del condominio, no son responsables de los paquetes que se reciban y de objetos depositados en áreas comunes del condominio.
6. Para todo tipo de pedido a domicilio que realice el condómino como comida rápida, farmacia, tintorería, instalación de servicios, etc. El vigilante notificará vía telefónica al condómino y este deberá contestar el llamado de la caseta de vigilancia para autorizar el ingreso del repartidor. Los guardias de seguridad no darán acceso a proveedores o repartidores no autorizados previamente por el residente.

c) Personal de vigilancia y personal ajeno al condominio.

1. Queda estrictamente prohibido dejar las llaves de departamentos, lofts, casas, bodegas o vehículos al personal que labora en el condominio.
2. Para acceso a personal de servicio el propietario deberá de entregar a la administración carta de autorización de accesos, indicando los horarios, datos de la persona con copia de identificación oficial. El condómino es el responsable de solicitar el alta y baja del personal de servicio.
3. El Administrador y el personal de mantenimiento deberán asegurarse de que los extintores siempre estén cargados y colocados en áreas comunes. Los condóminos son responsables de hacer el uso correcto de los equipos en caso de emergencia, en caso de hacer mal uso de los mismos se hará acreedor a una multa de 8 UMAS y la recuperación del daño.

VII. PERSONAL

- a) El personal de limpieza o mantenimiento que labora en el condominio está inhabilitado para prestar cualquier tipo de servicio en particular hacia el interior de cualquier departamento, loft o casa.
- b) Es obligación del condómino informar a la administración de alguna buena o mala observación del personal de mantenimiento, limpieza o vigilancia. No tratando directamente con el personal.
- c) El personal del Condominio dará servicio a las áreas comunes del conjunto; por lo mismo, no realizará servicios personales tales como estacionar o lavar autos, entregar paquetes, hacer reparaciones, etc. excepto en caso de emergencia. En estos casos será autorizado por el administrador.
- d) El condominio opera sin propinas y los empleados estarán conscientes de esta política.
- e) Respecto al personal de servicio y chóferes de los condóminos y escoltas:
 - 1. Será obligación de los condóminos, hacer del conocimiento de su personal el contenido del presente reglamento y cerciorarse de que se le dé cumplimiento.
 - 2. De igual forma, será obligación de todo el personal de servicio y chóferes de los condóminos, cumplir los lineamientos, normas y restricciones establecidas en este Reglamento.
 - 3. Dentro del condominio, deberá utilizar una vestimenta adecuada.
 - 4. Cada condómino es responsable de su personal de servicio y chóferes.
 - 5. La Administración mantendrá un registro actualizado del personal que labora en los departamentos, lofts y casas y expedirá una credencial de identificación con fotografía correspondiente a cada uno para que el personal de vigilancia pueda dar acceso peatonal a dicho servicio por las puertas del condominio.
 - 6. Es responsabilidad del condómino, proporcionar a la Administración una lista del personal que labora con ellos.
 - 7. El personal de servicio y chóferes deberá portar esta credencial como gafete en un lugar visible, en tanto se encuentre dentro de las instalaciones del condominio.
 - 8. Es obligación de los Condóminos informar de las altas y bajas de dicho personal al Administrador, a efecto de que se permita o prohíba el acceso en su caso.
 - 9. Únicamente podrán entrar al condominio, el personal registrado y autorizado en la lista proporcionada por el condómino y con credencial vigente expedida por la Administración del condominio.
 - 10. Se prohibirá el acceso del personal de servicio y chóferes que no cuenten con su credencial, en dado caso será necesario recabar La autorización del condómino y al ingresar será necesario que registre su entrada y salida en la bitácora de visitantes.
 - 11. No se permitirá a este personal, entrar acompañados de personas ajenas, así como recibir visitas en el interior del condominio, salvo que exista previa autorización por escrito del condómino o residente.
 - 12. Ningún empleado podrá ingresar al condominio a bordo de taxis.
 - 13. Todo vehículo, propiedad del personal de servicio que tenga autorización de acceso al condominio, deberá ser estacionado únicamente en los cajones de estacionamiento propiedad del condómino al que presta sus servicios.

14. A todo personal que entre y salga del condominio, se les revisará los bolsos y bultos que pretendan retirar del mismo.
15. Todo el personal de limpieza, doméstico, mantenimiento, etc. que entre a laborar dentro del condominio tendrá que mostrar las pertenencias con las que entra y sale, en caso de sacar o ingresar objetos que no sean aprobados por escrito por el propietario, los objetos no podrán salir o entrar hasta conseguir la autorización del propietario. El condómino es responsable de avisar por escrito los objetos que permite que salgan o entren al condominio.
16. Cuando el condómino rescinda el contrato de trabajo de algún miembro del personal a su servicio, deberá notificarlo de inmediato y por escrito a la Administración, quien será instrucciones a vigilancia para que, a partir de ese momento, se le niegue el acceso al condominio, se dé de baja en el registro y se le recoja la credencial de identificación. La cual debe ser entregada por el condómino.

f) Queda estrictamente prohibido al personal de servicio y choferes:

1. Utilizar áreas, equipos y mobiliario destinado a los condóminos.
2. Permanecer por más de 10 minutos en los vestíbulos principales.
3. Utilizar salones de usos múltiples, jardines, etc., salvo emergencia.
4. Ingresar a las instalaciones del Condominio con artículos que pongan en riesgo la seguridad de los departamentos, casas y lofts.
5. Realizar dentro de las instalaciones de los condóminos, juegos de azar, tandas, ventas, etc.
6. Ingresar a las instalaciones con acompañantes no autorizados.
7. Dejar en custodia del personal interno de seguridad, objetos, mascotas, etc.
8. Utilizar de manera imprudente los sistemas de seguridad y alarma del condominio.
9. Utilizar u operar de manera incorrecta los elevadores.
10. Realizar cualquier actividad que perturbe o altere la armonía y bienestar de los condóminos e instalaciones del Condominio.
11. Portar cualquier tipo de arma dentro del residencial.

g) Con el propósito de proteger la intimidad y seguridad de cada uno de los Condóminos, visitantes o usuarios del condominio, el personal de seguridad de cada una de dichas personas, deberá sujetarse a las siguientes reglas generales:

1. El personal de seguridad propio de los condóminos, sólo podrá ingresar al Condominio para depositar o recoger en la unidad de propiedad exclusiva de que se trate a la persona para quien trabaja, debiendo abandonar inmediatamente las instalaciones del condominio, y en su caso permanecer fuera de éste, en las áreas al efecto señalados por el Administrador, o bien estacionado en la calle a una distancia prudente del condominio.
2. Ningún miembro del personal de seguridad podrá permanecer dentro de la unidad de propiedad exclusiva del condominio de que se trate, y sus automóviles no podrán estacionarse o permanecer en los cajones de estacionamiento.
3. Será obligación del condómino, informar a sus invitados o visitantes que se hagan acompañar por personal de seguridad, que deberán girar instrucciones a su personal para que no entren al

condominio y esperan fuera del condominio a la persona a la que brindan seguridad, y aunque sólo podrán recogerlas en la entrada principal del conjunto.

4. Cualquier violación al presente Reglamento, será notificado al condómino por parte de la Administración.
5. La persona que acumule más de tres faltas a este Reglamento, definitivamente tendrá que ser dada de baja por el condominio y no se le permitirá el acceso.

En caso de reincidir en cualesquiera de los puntos anteriores el condominio se reserva el derecho de permitir el acceso del trabajador y en caso de cualquier intento de agresión verbal o física se remitirá a las autoridades correspondientes.

VIII. ESTACIONAMIENTO DE VISITAS Y BODEGAS

- a) Se da control de acceso a estacionamientos, mediante corbatines con el número de cajón de estacionamiento al que pertenecen; para ingresar es obligatorio el uso del mismo en todo momento en un lugar visible, durante todo el tiempo que permanezca el vehículo estacionado haciéndose responsable condóminos sobre el acceso, estacionamiento y permanencia.
- b) Ningún condómino o residente podrá estacionarse en cajones diferentes a los asignados salvo previo acuerdo mutuo de las partes, en el caso de cajones compartidos o continuos. Si alguna de las partes no está de acuerdo, las partes deberán estacionarse de acuerdo a sus escrituras, de no respetar se hará acreedor a una sanción económica por la cantidad de 8 UMAS, misma que será aplicada cada vez que se realice la omisión, así mismo el tiempo de respuesta para el movimiento del auto será de 10 a 15 minutos. Los estacionamientos que en su caso se destinen para condóminos, podrán ser utilizados únicamente por los condóminos a quien se otorgue el uso o sus visitantes, quedando prohibido el uso periódico de los mismos cajones de estacionamiento para otros condóminos o visitantes, si no cuentan con la autorización expresa del titular del derecho a quienes se haya dado el uso de los lugares. Cualquier vehículo que permanezca en estos estacionamientos sin autorización será retirado por el Administrador sin ninguna responsabilidad y los gastos que se ocasionen serán por cuenta del propietario del vehículo, el Administrador deberá recabar del infractor a esta disposición, la multa correspondiente que fije el Comité de Vigilancia, multa que incrementara el fondo de reserva del Condominio.
- c) En caso de contar con lugares de visita disponibles, estos deberán ser designados por los elementos de seguridad del condominio para uso exclusivo de visitas autorizadas por el condómino. No se permite el uso de los lugares de visita a personas ajenas al condominio. Ningún vehículo de visita podrá permanecer más de 12 horas en los lugares de visita propiedad del condominio, a excepción de las veces en que se solicite con antelación en la caseta de vigilancia y en la administración permiso para ocupar hasta por 24 horas un lugar y exista disponibilidad. En caso de exceder el tiempo se hará acreedor a una multa de 17 UMAS. Los vigilantes serán responsables de vigilar dichos autos y entregar el corbatín con el folio correspondiente al cajón de visitas designado, vigilando que se estacionen adecuadamente.
- d) La velocidad máxima para circular en estacionamientos será de 10 km/hr. Con las luces encendidas.
- e) En bien de la seguridad, es imperativo respetar las señales de alto total y respetar el límite máximo de velocidad dentro del conjunto de 10km / hr.
- f) Los condóminos se deberán estacionar dentro de su área destinada para tal efecto, no podrán obstruir ni colocar objetos, cajas en áreas comunes, ni colocar bicicletas en barandales, ni de manera temporal.
- g) Todas las bicicletas deberán ser colocadas preferentemente en sus unidades privativas, en caso de encontrarse en cajones designados para vehículos automotores, la administración y el comité de vigilancia no se hacen responsables por daños o extravíos parciales o totales.

- h) Los proveedores de servicios podrán pasar al estacionamiento en un lapso máximo de 3 horas, siendo revisadas sus cajuelas al ingreso y a la salida del residencial. No está permitido que los proveedores se estacionen en cajones de estacionamiento de departamentos, casas o lofts.
- i) Queda prohibido subarrendar, vender o disponer cajones de estacionamiento a personas ajenas al condominio.
- j) Queda autorizado subarrendar cajones de estacionamiento a los condóminos previo aviso a la administración a fin de tener identificados los vehículos.
- k) La cantidad de cajones de estacionamiento que cada condómino posea será el número máximo de vehículos que puede ingresar incluyendo visitas, en el entendido de que las motocicletas son un vehículo y como tal deberán estacionarse dentro del cajón asignado al departamento o casa que habita y no deberá obstruir. Cada unidad privativa puede ocupar hasta dos cajones del área de visitas para sus visitantes el mismo día, limitado únicamente por la disponibilidad de los mismos.
- l) Los cajones de estacionamiento se encuentran debidamente limitados por lo que después de las líneas amarillas se consideran áreas comunes quedando prohibido almacenar objetos bicicletas etcétera en estos espacios.
- m) Queda prohibido delimitar físicamente el cajón de estacionamiento; los estacionamientos no podrán ser techados, ni se podrán realizar en ellos construcción alguna.
- n) No se pueden lavar vehículos en el estacionamiento para evitar daños a terceros, en caso de hacerlo tendrán que pagar la reparación del daño y una multa de 7 UMAS. - Se designará un horario, un área y de ser requerido, un proveedor para ejercer esta actividad.
- o) Las bodegas y lugares de estacionamiento para los diferentes departamentos, lofts y casas, o unidad de propiedad exclusiva, solo da a estos el derecho de uso exclusivo de dichas áreas en tanto subsista el condominio en su forma actual. Los bienes en las bodegas de los propietarios son responsabilidad exclusivamente de los mismos.
- p) Las bodegas, cuyas asignaciones fueron otorgadas en las escrituras constitutivas, deberán ser utilizadas únicamente para el fin con el que fueron construidas, por lo que no podrán ser destinadas a habitaciones, cuartos de servidumbre, cuartos de espera de choferes, talleres, ni podrán ser utilizadas para la guarda de artículos peligrosos, insalubres, inflamables, explosivos, deletéreos, hediondos u otros que pongan en peligro la seguridad, comodidad y estabilidad del condominio y de sus habitantes o que causen molestias en general.
- q) No podrán modificar el diseño y materiales originales con el que fueron fabricados todas las puertas de las bodegas, ni tampoco se podrán poner elementos adicionales a estas, tales como plásticos, tapas, láminas, telas, y cualquier otro similar. Salvo previo acuerdo con el Comité de vigilancia y Administración. No se autoriza la instalación de aparatos de sonido dentro de las áreas de bodegas, para cuidar la buena imagen del condominio y que no se perturbe la tranquilidad de los habitantes del mismo.
- r) Las Bodegas privadas deberán permanecer cerradas con llave o candado, siendo responsabilidad el resguardo del contenido únicamente del propietario o arrendatario.
- s) El uso de las áreas antes señaladas se estipula en la Escritura Constitutiva del Condominio, y solamente podrán ser destinadas al uso específico para el que fue otorgado y no podrá ser variado sino por la Asamblea General de Condóminos del Condominio.
- t) El indicado derecho de uso individual se extinguirá, sin compensación en caso de destrucción o demolición del condominio, a menos que el condominio se reconstruya en su forma original en lo que se refiera a dichos espacios.

- u) Los condóminos que disfruten de esos espacios no podrán destinarlas a otros usos ni hacer ningún tipo de obra en ellos, salvo que sean propias para dichas áreas y siempre que cuente con el permiso previo y por escrito del Comité de Vigilancia del condominio. En especial la prohibición a la que se refiere este artículo es en relación con muros, trabes y pisos y techos, ya que cualquier tipo de obra podría afectar sensiblemente la estructura y el centro de gravedad del condominio. La prohibición de hacer obras obedece principalmente al aspecto estético del conjunto, ya que se verían afectados otros condominios con obras no proyectadas por el desarrollador.
- v) El propietario de unidades privativas no podrá hacer uso de sus espacios de estacionamiento, si su unidad se encuentra arrendada o prestada, quien tendrá este derecho será el ocupante de la misma.
- w) No se permitirá realizar reparaciones mecánicas, trabajos de carpintería, pintura o cualquier otro de los espacios de estacionamiento, circulaciones vehiculares y peatonales.
- x) En caso de que los Condóminos o usuarios del condominio tengan más automóviles que espacios de estacionamiento asignados, los autos restantes deberán permanecer fuera del condominio.
- y) Todos los estacionamientos se encuentran numerados y marcados con el número del departamento.
- z) Los lugares de estacionamiento sólo podrán ser ocupados por vehículos de su uso particular.
- aa) Los espacios de estacionamiento cumplen con las medidas y dimensiones indicadas en la Licencia de Construcción, quedando en el entendido que ningún condómino y/o usuario deberá estacionar vehículos con dimensiones equivalentes o que excedan las medidas antes mencionadas.
- bb) El condómino es responsable de dejar cerrado su vehículo con llave. La administración y comité no se hacen responsables por objetos sustraídos de los vehículos en el estacionamiento.
- cc) Los residentes deberán advertir a sus familiares o invitados, que no estacionen sus autos en rampas, entradas o áreas no señaladas como cajones. En caso de hacerlo se hará acreedor a una multa de 8 UMA's
- dd) Emplear las luces direccionales e intermitentes para anunciar anticipadamente las maniobras de cambio de dirección y detención del vehículo. Circular con los faros encendidos en todo momento en el día y noche.
- ee) Señalizar la descompostura de un vehículo y solicitar el apoyo del cuerpo de seguridad para que sea asistido en el reforzamiento de la señalización de prevención vial.
- ff) Conducir con el respectivo permiso o licencia expedida por la autoridad correspondiente.
- gg) Deberá ceder el paso al peatón.
- hh) Respetar el sentido de la circulación en las vialidades, queda prohibido estacionarse en las mismas.
- ii) Utilizar un solo carril de circulación y con extrema precaución rebasar vehículos detenidos.
- jj) Extremar la precaución al incorporarse o salir del condominio.
- kk) Solo podrán ser acompañados por el número de personas para el que exista asiento disponible, de acuerdo al diseño del fabricante.
- ll) Se elaborará un comunicado de ocupación de cajones de visitas en temporadas de alta afluencia con el fin de tomar precauciones y evitar negar acceso a vehículos en el caso de superar la capacidad de los lugares de visitas.
- mm) Queda terminantemente prohibido dejar vehículos estacionados en las bahías de ascenso y descenso.

nn) La violación a cualquiera de los incisos anteriores se hará acreedora a una multa de 8 UMA's más la reparación del daño en caso de existir.

IX. LAVANDERÍA

Para el uso de la Lavandería no se requerirá el reservar con anticipación, sin embargo, el uso de este servicio tendrá un costo de \$40 por lavadora por uso, para lo cual se deberá anotar en la bitácora de la caseta de vigilancia y enviar su comprobante de pago a la cuenta de mantenimiento del condominio.

- a) El área estará a disposición de todos los condóminos que deseen utilizar el servicio, bajo los siguientes lineamientos:
 - 1. El condómino llevará los insumos necesarios para el lavado de su ropa.
 - 2. El costo de mantenimiento de esta área y equipos, será a cargo de la cuota de mantenimiento.
 - 3. Para poder hacer uso de este servicio, los condóminos deberán estar al corriente en el pago de sus cuotas.
- b) La administración ni el comité de vigilancia son responsable de:
 - 1. Objetos o valores olvidados en las prendas, así como la prenda misma.
 - 2. Los daños que pudieran sufrir las prendas.

X. TERRAZAS, JARDINES Y ANDADORES

- a) Los condóminos cuentan con áreas de jardines y ajardinadas, privadas y comunes, el uso y reglamento de las mismas será supervisado por la administración del condominio, quien de acuerdo a lo que establece el presente Reglamento, podrá aplicar las sanciones correspondientes a los condóminos infractores.
- b) Los jardines presentan diferentes condiciones topográficas, por lo que los menores deberán ir siempre vigilados por un adulto. En cuanto a su edad lo permite, recomendamos hacerlos conscientes de los peligros que pudiera llegar a representar su comportamiento ante la diversidad de ambientes que se encuentran en los jardines. Se han dispuesto elementos para coadyuvar a la seguridad en las áreas comunes, sin embargo, los barandales, cercas, muros, apoyos, etc., solo serán eficaces cuando se usen correctamente.
- c) Los condóminos de las unidades de propiedad exclusiva que disfruten de jardines, no podrán destinarlas a otros usos, ni hacer ningún tipo de obras en ellos, salvo que sean propias para dichas áreas y siempre que cuente con el permiso previa y por escrito del Comité de Vigilancia.
- d) Queda estrictamente prohibido tender ropa en los jardines, balcones, ventanales y las cortinas que se coloquen en las puertas de cristal hacia los jardines, deberán ser en todos los casos de color blanco, beige o hueso hacia el exterior, para que todas las fachadas que integran el conjunto muestren una armonía general.
- e) En el caso de querer modificar la apariencia original del pasto o vegetación interior del jardín, sustituir el área ajardinada o sustituir el material pétreo original por uno de otro tipo, se deberá solicitar previamente la autorización del comité de vigilancia y de la administración, presentando su proyecto por correo

acompañado de un plano, o fotografía del mismo. No se permitirá de ninguna forma, la colocación de techos y losas permanentes en los jardines comunes, salvo que el Comité Vigilancia lo autorice.

- f) El condominio tiene prohibido colocar, aunque sea en forma provisional, cualquier clase de juegos infantiles en estas áreas.
- g) Cada padre de familia es totalmente responsable del desempeño de sus hijos en las áreas exteriores, así como cada adulto lo es de sí mismo y de sus invitados.
- h) Sólo con la supervisión de un adulto se podrá circular en bicicleta, patines o en cualquier otro medio de transporte similar, de función mecánica, eléctrica o de combustión sobre la vialidad peatonal o vehicular del condominio.
- i) Queda prohibido arrojar cualquier objeto (bolsas de basura, colillas de cigarro, líquidos, papeles etc.) desde las terrazas y/o ventanas de los departamentos, lofts y casas, además de ser antihigiénico podrían golpear a alguna persona o provocar algún accidente como dañar un deck, domo, cristal, jardín, etc. al detectar el condómino responsable de dichos actos se le aplicará sanción.
- j) Para evitar accidentes en casos de contingencia incendios o temblores, se prohíbe colocar macetas u objetos que por sus características o dimensiones puedan evitar el libre tránsito en los vestíbulos, escaleras y andadores.
- k) La violación a cualquiera de los incisos anteriores se hará acreedora a una multa de 8 UMAS más la reparación del daño en caso de existir.

XI. MANEJO Y CONTROL DE BASURA DENTRO DEL CONDOMINIO

De acuerdo a la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para la Ciudad de México, no se permite tirar en las áreas comunes papeles, cajas, cigarros, basura y desperdicios de cualquier naturaleza en las áreas comunes.

- a) Queda prohibido tirar basura fuera del almacén destinado para ello.
- b) Los condóminos se comprometen a clasificar y depositar la basura en: Orgánica, inorgánicos reciclables e inorgánicos no reciclables, de acuerdo a la ley vigente para la CDMX, los residuos sólidos, se deberán depositar en bolsa cerrada, en los contenedores que se encuentran en el cuarto de basura de las áreas comunes.
- c) La basura orgánica deberá ser depositada en los contenedores de color verde, la basura inorgánica no reciclable en contenedor gris, y la basura inorgánica reciclable en los contenedores color naranja.
- d) No podrán por ninguna razón dejar bolsas de basura fuera de los departamentos, lofts y casas. No es responsabilidad del personal de administración, mantenimiento, limpieza o vigilancia recoger dichas bolsas.
- e) Queda prohibido tirar colillas de cigarro, basura en vestíbulos, estacionamientos, jardineras, terrazas de vecinos y cualquier otra área común.
- f) La Administración del Condominio se hará completamente cargo del manejo de la basura, recolección interna en áreas comunes y módulos de basura, almacenamiento, tiro del mismo y pagos por cuenta de los condóminos de derechos y cuotas.
- g) Deberán separar los artículos de vidrio o punzo-cortantes y depositarlos en cajas de cartón cerradas. El

periódico o revistas viejas deberán atarse.

- h) Depósito interno de basura: la basura será recolectada por los responsables o propietarios de cada unidad, y depositada en los lugares construidos o designados dentro del condominio para ello.
- i) Observaciones: Todo condómino y/o usuario tendrá la obligación de sacar del condominio, a su exclusivo costo, la basura, el cascajo o cualquier sobrante que provenga de construcciones o modificaciones que efectuó dentro de su unidad privativa, quedando expresamente prohibido depositar estos sobrantes en las áreas comunes, en las áreas comunes de uso asignado (lugares de estacionamiento o bodegas), en el depósito de basura o en cualquier otra área dentro del condominio.
- j) Cualquier violación a los incisos anteriores generará una multa de 8 UMAS y reparación del daño en caso de existir.

XII. ENTREGAS Y MUDANZAS

- a) No se permiten entregas directas; por lo que el acceso de mensajeros a un departamento, loft o casa deberá ser autorizado previamente.
- b) Los residentes deben informar a la caseta de vigilancia de las entregas de alto peso y/o volumen que esperan de tiendas y este las asentará por escrito en el libro de registro, el personal de vigilancia dará una revisión de las áreas donde realizará la trayectoria el mueble o paquete y un recorrido al final para corroborar que no existan daños en áreas comunes. Esto incluye todos los proveedores con entregas de alto peso o volumen contratados por el condómino.
- c) Cualquier entrega de mobiliario o de productos de grandes dimensiones, debe notificarse a la administración hasta con 5 horas de anticipación para evitar superposiciones.
- d) Todas las mudanzas deberán efectuarse por la entrada principal y las escaleras, siendo el condómino responsable del buen uso y cuidado de los mismos, para tal efecto el condómino deberá acordar con el administrador condominal el día, hora y las áreas a utilizar para la mudanza.
- e) Los horarios de las mudanzas serán:
De lunes a sábado de 09am a las 06pm
Fuera de estos horarios no se podrá llevar a cabo las mudanzas.
- f) Toda mudanza ya sea de ingreso o de salida deberá ser notificada a la administración con un mínimo de 1 día de anticipación, el administrador enviará formato física o electrónicamente y éste deberá ser llenado, deberá dejarse en caseta de vigilancia con firma correspondiente.
- g) El condómino que vaya a realizar alguna mudanza deberá realizar un depósito en efectivo directamente a la administración del condominio por la cantidad de 12 UMAS, a fin de cubrir daños que se pudieran originar de la mudanza hacia el inmueble, mismos que serán devueltos el mismo día al término de la mudanza, toda vez que se verifique que no hubo ningún daño derivado de la mudanza hacia el inmueble o terceros. El propietario se obliga a resarcir los daños ocasionados mediante el pago de la totalidad de acuerdo a cotización de administrador.
- h) Los elevadores no podrán en ningún momento usarse para transportar muebles u objetos pesados, quedando estrictamente prohibido detener las puertas, solo podrán subir enseres menores, la transportación de muebles solo será a través de las escaleras o volados.
- i) Todo desperfecto será bajo el riesgo y a cargo del condómino que lo ocasione. El condómino que realice volado de mobiliario lo hará bajo responsabilidad absoluta del propietario, haciéndose cargo de los daños que este pudiera ocasionar en el volado de dicho mobiliario, al condominio, vehículos o a terceros.

- j) Cuando se trate de mudanzas de salida, se deberá presentar constancia de no adeudo emitida por la administración.
- k) Cuando se trate de entrega de muebles por parte de tiendas departamentales, únicamente en estos casos se podrá hacer una excepción respecto a los horarios y previo aviso a la administración y sea notificado al comité con 48 horas de anticipación mínimo.

XIII. GIMNASIO

- a) Su uso es exclusivo para los residentes del condominio. Bajo ninguna circunstancia podrá ser utilizada por externos. Las puertas estarán abiertas de 04 am a 11 pm, para el uso fuera de este horario se deberá solicitar la apertura al personal de seguridad.
- b) En el gimnasio deberá utilizarse ropa adecuada y será indispensable el uso de una toalla de manos.
- c) No habrá instructor, por lo que cada usuario es responsable del correcto uso de los aparatos, así como su particular entrenamiento físico, en su caso. También deberá limpiar y dejar los accesorios en su lugar una vez que concluya su utilización. En caso que previo al uso del equipo, el usuario detecte cualquier desperfecto, deberá informar de forma inmediata al Administrador; el Comité de Vigilancia determinará el tiempo de alternancia en el uso de los aparatos aeróbicos.
- d) Queda estrictamente prohibido el acceso a menores de 15 años al área sin la compañía de un adulto.
- e) Queda estrictamente prohibido el uso de equipos de pesas a menores de 15 años, solo podrán utilizar caminadoras.
- f) Ni el gimnasio ni los salones podrán ser utilizados por personal de servicio de los Condóminos, incluyendo sin limitar, a las niñeras, escoltas o chóferes o cualquier otra persona de asistencia o auxilio a los Condóminos, independientemente de la denominación con la que se les refiera.
- g) Los instructores deberán entrar al gimnasio acompañados del condómino que lo contrató y deberá permanecer ahí únicamente durante el desarrollo de su actividad.
- h) Queda estrictamente prohibido introducir comida, platos o cualquier artículo de vidrio, que represente un peligro en el salón para ejercicios, así como aparatos de sonido, televisores, juguetes o artículos voluminosos que puedan interferir con los demás Condóminos, salvo aparatos de sonido de uso personal. De igual forma, queda terminantemente prohibido fumar.
- i) Estas instalaciones, bajo ninguna circunstancia podrán ser utilizadas para fiestas o reuniones de ninguna naturaleza.
- j) La Asamblea General de Condóminos y el Comité de Vigilancia, podrán en determinado momento modificar las citadas regulaciones.
- k) Toda persona que haga uso de las instalaciones lo hará bajo su propio riesgo y no se hace responsable a ningún tercero por algún accidente o percance que por alguna eventualidad pudiera ocurrir.
- l) El condómino que tenga atraso en el pago de cuotas de mantenimiento, no tendrá derecho a utilizar estas instalaciones.

- m) El comité de vigilancia evaluará la mejor alternativa para la renovación de los equipos en sus diferentes modalidades de compra o renta. El condómino contribuirá dentro de su cuota de mantenimiento al pago de la renta y/o compra del equipo, mantenimiento, mobiliario y accesorios del gimnasio.

XIV. SALON DE FIESTAS

El Comité de Vigilancia, a través de la administración, será el órgano delegado por la Asamblea de Condóminos para aplicar las normas que establece el Reglamento para uso del salón de fiestas.

- a) En el caso de que algún condómino haya celebrado contrato de arrendamiento, mediante el cual el uso y goce de la unidad privada sea otorgado a un tercero, éste tendrá derecho al uso y goce de las áreas comunes, pues se sobreentiende que dichos derechos se subrogan al ocupante y en ningún caso podrán ser usados por el propietario. Queda estrictamente prohibido para los condóminos, el prestar, rentar o proporcionar a cualquier título el salón de fiestas a familiares, amistades o personas ajenas al Conjunto Residencial. Asimismo, no podrá reservarse para eventos de instituciones públicas o privadas de beneficencia y/o educativas de cualquier índole.
- b) El principio de derecho de utilización de los salones de fiestas, será a través de una reservación previa de acuerdo a la disponibilidad del mismo, conforme a la organización establecida por la Administración.
- c) Los salones de fiestas son para uso exclusivo de los condóminos, residentes y sus invitados.
- d) El condómino deberá permanecer presente antes, durante y después del evento a realizar. El condómino deberá estar presente con sus invitados.
- e) El condómino que invite a una familia o amistad, será responsable de la observancia por parte de estos, de los estatutos sociales de este Reglamento y de las demás disposiciones que sean de observancia general, además de pagar los gastos de reparación de los daños que ocasionen. La Administración verificará al término del mismo, cada uno de los puntos que se indican en la responsiva firmada por el condómino.
- f) El uso de las instalaciones del salón, está limitado a los condóminos que se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y servicios. Los condóminos con adeudos de cuotas de mantenimiento o extraordinarias no podrán hacer uso de los salones.
- g) El condómino será responsable de organizarse con sus invitados, para que en caso de venir acompañados con niños pequeños vigilen conjuntamente el uso que estos hagan de las instalaciones, además de su trato y comportamiento dentro del Conjunto Residencial.
- h) Los pequeños deberán ser aseados únicamente en los baños.
- i) Queda terminantemente prohibido la introducción de armas de fuego, explosivos, fuegos artificiales, armas punzocortantes o cualquier objeto que pueda herir a los residentes y sus acompañantes.
- j) La introducción a las instalaciones del conjunto de cualquier estupefaciente hecha por un condómino, familiar o sus invitados, será causa suficiente para la suspensión del uso de las instalaciones, debiendo retirarse de inmediato de las mismas.
- k) Los escoltas de familiares o amistades invitadas a los diferentes eventos, deberán permanecer fuera del Residencial, en el lugar que la seguridad del condominio les asigne.

- l) Los menores de diez años de edad, no tendrán ningún acceso a las instalaciones, si no son acompañados por sus padres o por una persona mayor responsable de ellos.
- m) En el caso de que una persona mayor que acompañe a los menores sea empleada doméstica de algún condómino, esta no tendrá autorización para usar las instalaciones, sino que estará únicamente al cuidado de los niños.
- n) El costo de la renta del Salón será el que la Asamblea General establezca. El cual incluirá los rondines del personal de seguridad y la limpieza del salón al inicio y al término del evento.
- o) El condómino está obligado a utilizar materiales que no dañen vidrios, paredes, mobiliario, techos etc. La administración le puede proporcionar una lista de los suministros recomendados. En caso de algún daño, el condómino se hará responsable de los gastos de reparación.
- p) El personal de vigilancia podrá expulsar a la persona que encontrándose en estado de ebriedad o consumo de psicotrópicos cause molestias a los demás.
- q) Los horarios para los eventos dependen del número de invitados y son los siguientes:

Eventos diurnos: 10am a 06pm, eventos nocturnos: 07pm a 02am.

Solo podrá realizarse un evento por día, por cuestiones de logística. Quedan excluidas las juntas de condóminos.

- r) En caso de no desocupar el área el personal de seguridad lo notificará al condómino anfitrión, el cual deberá de acatar la inconformidad y concluir su evento. Esta primera queja se tomará como un llamado de atención; si continuará, el vigilante nuevamente lo hará del conocimiento del anfitrión de La fiesta, quien de antemano sabrá que esta segunda notificación será motivo de penalización, la cual consiste en hacer efectivo el cobro de su depósito en garantía, esto adicional a los daños que se pudieran presentar en el salón con motivo de su evento.
- s) Tanto invitados como el condómino ocupante se comprometen a acatar cualquier disposición que señale el personal de vigilancia.
- t) Para eventos infantiles, la renta de juegos inflables queda sujeta a aprobación y revisión por parte de la administración por cuestiones de seguridad de los menores.
- u) Los conjuntos musicales, mariachis, Dj, equipos de sonido, etcétera podrán estar hasta las 02:00 horas del día siguiente, siempre y cuando reduzcan el volumen de la música a 50 dB a partir de las 01:00 horas.
- v) El uso del salón podrá reservarse hasta con 60 días de anticipación y la prioridad de uso irá en función a la antigüedad de la reservación. La solicitud para el uso del salón deberá especificar día, hora de inicio, terminación del evento y motivo para la utilización del salón, debiendo llenar correctamente el formato correspondiente. Cualquier cambio será considerado como nueva reservación, las bodas se podrán reservar con mayor anticipación.
- w) El pago de la reservación efectuada por el apartado del salón se depositará a la cuenta del condominio a más tardar 15 días antes del evento; en caso de cancelación, ésta deberá de realizarse con diez días de anticipación para que no tenga cargo, ya que si es posterior a los diez días se penalizará con el 100% y no se devolverá nada y este importe pasará a un fondo de reserva para el mantenimiento extraordinario del salón. Dicha aportación será de \$500.00 (Quinientos pesos 00/100 M.N.), de acuerdo con lo dispuesto en la Asamblea General.
- x) Para aquellos casos en que el condómino, por alguna causa de fuerza mayor no pudiera notificar en tiempo su cancelación, el Comité de Vigilancia considerará su caso y de proceder, se realizará la devolución del

importe de su reserva.

- y) Para la realización de eventos en el salón de usos múltiples, el motor lobby se usará únicamente para ascenso y descenso de personas, y los automóviles remanentes tendrán que ser estacionados en el exterior del conjunto; ya que por ningún motivo podrá estacionarse en algún otro estacionamiento del conjunto.
- z) Se deberá respetar la capacidad del salón, asimismo, las bocinas deberán de instalarse en el interior del salón, para evitar ruido excesivo a los apartamentos más próximos, y se deberá respetar el horario determinado por la asamblea de condóminos.
- aa) El Condómino es responsable de la recepción de los artículos para su evento, así como la de la salida de los mismos, por lo que cada Condómino usuario del salón, es responsable de dejar el salón en las mismas condiciones operativas que antes de usarlo, a excepción de la limpieza de pisos, pasillos, baños, cocina, etc., por lo que será directamente responsable de los daños que ocasionen sus invitados, contratistas, decoradores, fotógrafos, etc.

bb) Queda prohibida la introducción de animales a las instalaciones del salón de usos múltiples.

- cc) En casos de que el evento sea por la noche, los implementos alquilados para los eventos, deberán ser retirados de las 09am a las 11am del día siguiente del evento; en caso contrario, después de esa hora se retiraran sin perjuicio del condómino y ni la administración, ni el condominio serán responsables de los mismos.

En caso de que esté programado otro evento para el día siguiente, la Administración informará con anticipación al condómino, para que deje el salón en condiciones de usar con suficiente tiempo. Si el evento del día siguiente es temprano, entonces deberá dejar libre el salón el mismo día.

- dd) Únicamente quedan autorizados los eventos que reúnan las siguientes características:

Las fiestas serán autorizadas siempre y cuando los propietarios de la unidad se responsabilicen del evento, por los daños que sus invitados pudieran ocasionar en el salón, debiendo firmar la solicitud del salón, así como el inventario correspondiente.

- ee) Con el objeto de hacer frente a los gastos de energía eléctrica, limpieza, pintura, etc., de las instalaciones en general, se hará un cargo por evento; mismo que podrá ser establecido y cambiado de acuerdo a lo que establezca la Asamblea de Condóminos, y en todos los casos deberá ser cubierta al momento de hacer su reservación.
- ff) Los condóminos que reserven el salón, deberán entregar mediante efectivo, junto con el comprobante de pago de su reservación, 1 depósito en efectivo en garantía por la cantidad de 23 UMAS, mismos que serán devueltos en caso de no existir daños o penalizaciones en su evento o cobrados en caso de violación a los estatutos del Reglamento del salón, o bien para la reparación de los daños que se suscitaran en el salón con motivo de su evento. Esta cantidad se revisará año con año y se fijará de acuerdo a lo que se vote en la Asamblea General de Condóminos.
- gg) Queda prohibida la instalación de equipos adicionales, tales como lonas o tableados que, con el propósito de ampliar el salón, se extiendan a las áreas ajardinadas o andadores.
- hh) El condómino usuario del salón, deberá proporcionar su lista de invitados para el evento con 24 horas de anticipación.
- ii) El condómino o residente que haga uso del salón, será el responsable por los daños que pudieran ocasionar sus familiares o invitados con motivo de su evento. La Administración verificará al término del mismo, cada uno de los puntos que se indican en la responsiva firmada por el condómino.

- jj) El Condominio ni la Administración se harán responsables de pérdidas, si el condómino al finalizar su evento, no guarda los artículos u objetos de su interés propio (tales como comida o bebidas). Así mismo, tampoco se hacen responsables por el extravío, robo o daño a objetos de los concurrentes a los eventos.

XV. REUNIONES EN LOS DEPARTAMENTOS, LOFTS Y CASAS.

- a) Las reuniones que se lleven a cabo al interior de los departamentos, lofts y casas no deberán perturbar la tranquilidad de los vecinos.
- b) Las reuniones en los departamentos, lofts y casas deberán ser en todo momento cuidando el orden y el volumen de la música, conversación y mobiliario, el cual debe ser moderado (Se permiten hasta 60 dB de domingo a jueves hasta las 10pm (ejemplo: música de ambiente, conversaciones a voz moderada alta de un grupo de personas, ruidos de mobiliario normales, etc.) A partir de las 10pm deberá disminuir el volumen a menos de 25 dB (ejemplo: conversación normal a baja entre un grupo reducido de personas, música de fondo y evitando el ruido de mobiliario u otros en pisos, paredes, ventanas y áreas comunes). Sin excepción alguna. Por consideración a que el siguiente día es un día laboral y los vecinos requieren dormir lo suficiente para asistir a sus trabajos.
- c) Viernes y sábado hasta las 02am del siguiente día, Podrá haber tolerancia de una primera llamada de atención por parte de vigilancia para que el condómino module su volumen (Ejemplo: Se permiten hasta 60 dB viernes y sábados hasta las 02am del día siguiente, ruidos de música de ambiente, conversaciones a voz moderada - alta de un grupo de personas, ruidos de mobiliario normales, etc). A partir de las 02 am horas deberá disminuir el volumen a menos de 25 dB (Ejemplo: conversación normal a baja entre un grupo reducido de personas, música de fondo y evitando el ruido de mobiliario u otros en pisos, paredes, ventanas y áreas comunes).
- d) Posteriormente a ese primer llamado de atención, en caso de acumular dos quejas de diferentes departamentos, lofts o casas registrados en bitácora de vigilancia, se cargará al estado de cuenta de su departamento, loft o casa la penalización correspondiente a 8 UMAS. En caso de reincidir el mismo día, el tercer llamado de atención será equivalente a una penalización de 16 UMAS, y el cuarto llamado de atención será acreedor al corte de servicios administrativos (Página 6, inciso f)
- e) Las áreas comunes del condominio, los estacionamientos, vestíbulos, entradas, jardines etc. no pueden utilizarse para reuniones.
- f) El condómino o inquilino están obligados a respetar durante todo el tiempo que dure su evento los accesos del estacionamiento y puertas de acceso peatonal al condominio para así evitar problemas y molestias a los demás condóminos.
- g) El condómino o inquilino queda obligado a notificar al servicio de vigilancia la lista de los nombres de sus invitados para poder darles acceso.
- h) En caso de existir una queja de parte de algún vecino condominio respecto al volumen de la música, el ocupante se compromete a bajar el volumen de manera inmediata y a no volver a subir el volumen. El servicio de vigilancia realizará un reporte en el cual especificarán los nombres de los Condóminos quejosos, mismo que servirá como constancia de hechos.
- i) Quien realice un evento, es responsable de cuidar que sus invitados solamente utilicen las áreas privadas para lo que fue solicitado, nunca deberán estar en vestíbulos, cubos de escalera, estacionamientos u otras áreas comunes.
- j) Cuando dentro de los invitados estén niños, el solicitante cuidará que estos no jueguen con el elevador subiendo y bajando y que estén fuera del alcance del tanque de gas, estacionamientos y cubos de luz para evitar accidentes.
- k) Tanto invitados como el condómino ocupante se comprometen a acatar cualquier disposición que señale

el personal de vigilancia.

XVI. ROOF TOP Y ASADORES

El Roof Top cuenta con un área de asador y terraza, es para uso de los condóminos, sus visitantes y familiares directos y para ser utilizado de manera exclusiva por un departamento, casa o loft requiere de reservación previa y depósito de una garantía con hasta 1 día de anticipación.

- a) El área será de uso no exclusivo en el caso de no reservar servicios de asador y puede solicitarse el mismo día, por lo que podrán convivir diferentes condóminos a la vez, limitados por la capacidad máxima de 20 personas y responsabilizándose de la limpieza y conservación del área.
- b) El acceso a esta área, será para mayores de 18 años y menores acompañados de un adulto que se responsabilice por ellos.
- c) No se podrán utilizar equipos de sonido que excedan los niveles de tolerancia del conjunto residencial: Se permiten hasta 60 dB de domingo a jueves hasta las 10pm (ejemplo: ruidos de música de ambiente, conversaciones a voz moderada - alta de un grupo de personas, ruidos de mobiliario normales, etc.) A partir de las 10pm deberá disminuir el volumen a menos de 25 dB (ejemplo: conversación normal a baja entre un grupo reducido de personas, música de fondo y evitando el ruido de mobiliario u otros en pisos, paredes, ventanas y áreas comunes). Se permiten hasta 60 dB viernes y sábados hasta la 02am del día siguiente (ejemplo: ruidos de música de ambiente, conversaciones a voz moderada – alta, de un grupo grande de personas, ruidos de mobiliario normales, etc). A partir de las 01am deberá disminuir el volumen a menos de 25 dB (ejemplo: conversación normal a baja entre un grupo reducido de personas, música de fondo y evitando el ruido de mobiliario u otros en pisos, paredes, ventanas y áreas comunes).
- d) En el caso de que algún condómino, perturbe la tranquilidad de los demás condóminos u ocupantes, el personal de vigilancia, procederá primero a solicitar al condómino u ocupante que modere su comportamiento, en caso de no cesar, se procederá al levantamiento de acta para aplicar la sanción correspondiente.
- e) La Administración no se hace responsable por el extravío, robo o daños a objetos de los concurrentes.
- f) Está prohibido ubicar cualquier mobiliario, equipo o inflable en Roof top. No está permitido establecer ningún mobiliario de cocina fuera del área del asador.
- g) Los condóminos, ocupantes o familiares directos que hagan uso del Roof top, deberán recoger toda la basura que se genere por dicho uso y dejar el área totalmente limpia.
- h) Existen asadores que podrán ser usados por los condóminos en caso de haber hecho reservación, mismos que deberán ser devueltos sin basura y en perfectas condiciones.
- i) Es necesario llenar y firmar la carta responsiva de asadores, antes de utilizar el mismo, la cual será entregada a los condóminos por la administración.
- j) Es necesario reservar con anticipación en la administración el asador que se vaya a requerir, con el fin de tenerlo listo en el horario solicitado.
- k) El condómino deberá pagar una cuota de recuperación en cada ocasión que haga uso de algún asador. Misma que será fijada por la administración, también se requiere un depósito en efectivo por \$2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 MXN) como depósito en garantía en efectivo, mismo que se devolverá en caso de no existir daño alguno en esta área.

- l) El costo por el uso exclusivo del Roof Top y asadores será de \$500.00 (Quinientos pesos 00/100 MXN).
- m) La pérdida, rotura o quemada de los utensilios tendrá un costo que se marcará por parte de la administración, o en su defecto la reposición de los mismos por el condómino, siendo iguales a los entregados. (marca y tamaño)
- n) Únicamente pueden hacer uso de los asadores, los condóminos quedando estrictamente prohibido prestar o rentar esta área.
- o) El horario para el uso del área de los asadores será de domingo a jueves de 12am a 10pm y viernes y sábados de 12pm a 02am.
- p) El área contará con dos asadores, cuyo cupo máximo será de 10 personas c/u. Pudiéndose disponer del área para 20 personas, en los casos en que solo haya una reserva.
- q) No está permitido adicionar o instalar mesas, así como bajar asadores personales, únicamente deben utilizar lo existente.
- r) El uso y consumo de bebidas alcohólicas debe ser moderado y bajo la responsabilidad del condómino.
- s) Todos los condóminos e invitados tienen la obligación de respetar y mantener el orden, evitar palabras altisonantes, y hechos que alteren la sana convivencia, limpieza del condominio y la conservación del mobiliario, depositando la basura en los botes asignados a su parrillada.
- t) En caso de mal tiempo a última hora, y sin que se haya hecho uso del asador, se devolverá el importe del servicio.
- u) El tiempo máximo para cancelar el uso de los asadores será de 3 días de anticipación, o de lo contrario NO se devolverá el importe del servicio.
- v) El uso inadecuado de las instalaciones, así como cualquier accidente será responsabilidad del condómino.

XVII. SANA CONVIVENCIA

De acuerdo a la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para la Ciudad de México, se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan la sana convivencia cumpliendo con el objetivo del régimen de propiedad en condominio.

Entendiéndose como elementos necesarios, el respeto y la tolerancia, la responsabilidad y cumplimiento, la corresponsabilidad, participación, la solidaridad y la aceptación mutua.

De acuerdo a la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para la Ciudad de México. La procuraduría proporcionará a los habitantes, administradores de inmuebles, el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos talleres en materia condominal y coordinación con los organismos de vivienda, dependencias e instituciones públicas y privadas.

- a) Es sumamente deseable y recomendable que todos los vecinos y personal que labora en el condominio nos tratemos con cortesía respeto y civilidad.
- b) Respetar la propiedad privada, así como el derecho que cada uno tiene de disfrutar de su vivienda y de los servicios asociados.
- c) Por seguridad los niños no podrán jugar en el área de estacionamientos, vialidades y escaleras.

- d) Para mantener el estándar de ruido moderado y evitar contaminación auditiva, se solicita evitar bajar corriendo por las escaleras de las áreas comunes, así como evitar azotar las puertas de sus departamento, loft o casa, así como hacer escándalo al usar las escaleras y áreas comunes colindantes con los departamento, loft o casa.
- e) No se podrá agredir ni verbal ni físicamente, ni faltar al respeto al personal de vigilancia, de limpieza, de mantenimiento, de administración o a cualquier condómino o inquilino, de incumplir este punto; el condómino será citado inmediatamente la procuraduría social de la Ciudad de México, adicionalmente podrá ser sancionado de acuerdo a lo dispuesto en el presente documento.
- f) En caso de que la falta sea cometida por un visitante, el responsable será el titular del departamento, loft o casa.

En caso de incurrir en cualquiera de los incisos anteriores se hará acreedor a una multa de 8 UMAS y resarcir los daños en caso de existir.

XVIII. IMAGEN

Ley de propiedad en condominio de inmuebles para la Ciudad de México. Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio: Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada y las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido y aprobado por la asamblea general.

- a) Los balcones, terrazas, barandales de escaleras y ventanas no se podrán usar para colocar o guardar objetos como bicicletas, lavadoras, secadoras, etcétera y no se podrá tender ropa ni usar como cuarto de servicio.
- b) Las fachadas, paredes, y pisos de los accesos y estacionamientos no podrán ser objeto de alteración o modificación alguna.
- c) Queda prohibido utilizar los espacios debajo de las escaleras para almacenar objetos, aunque sea de manera temporal.
- d) Queda prohibido colocar alguna planta, maceta, tapete, juego infantil o decoración ya sea en puertas ventanas y áreas comunes, deberá contar con autorización del comité de vigilancia y administración Ya que sólo se colocarán aquellos autorizados por su diseño y color.
- e) Queda prohibido colocar letreros de venta-renta al exterior del condominio, esto se sujetarán al espacio destinado por la administración.
- f) Si se desea cambiar la puerta de acceso a los departamentos, lofts y casas, se deberá respetar su diseño en su totalidad de la original.
- g) Todo cableado de televisoras de paga deberá colocarse a través de las verticales instaladas en cada Torre para tal efecto no se permitirá que ningún cable quede fuera de dichos ductos ni de cajas tampoco se permite perforar muros engrapar cables ni atravesarlos ya sea en las fachadas o cualquier otra área común, si esto sucediera queda autorizada la administración para remover dichos cables previa notificación.
- h) Se dejará formato en vigilancia sobre instalaciones donde el condómino y el instalador se comprometan a guiar los cables a través de los ductos instalados.

XIX. SERVICIOS

- a) Queda prohibido sacar agua de la cisterna con cubetas.
- b) En caso de no contar con el suministro de agua, será la administración en conjunto con el comité de vigilancia quien tome los lineamientos a seguir para el suministro de agua.
- c) Antenas: La conexión para TV de cada unidad, se deberá hacer al cableado maestro del proveedor correspondiente, en caso de un nuevo proveedor se solicitará autorización al Comité de vigilancia y/o administración. En caso de que el condómino desee instalar otro tipo de antena, deberá consultarlo con el administrador quien revisará si técnicamente es posible.
- d) El sistema de antenas deberá ser colectivo y las antenas deberán colocarse en los lugares destinados para tal propósito en la azotea de cada torre.
- e) Ningún condómino podrá instalar en áreas comunes, antenas de T.V., radiofonía, transmisión de datos, etc., sin la previa autorización por escrito del Comité de Vigilancia. Su autorización dependerá de que las instalaciones no dañen la imagen del condominio.

XX. ASAMBLEAS GENERALES DE CONDÓMINOS

- a) Las asistencias de los residentes principalmente de los condóminos a las asambleas generales son sumamente importantes, en ellas se discuten y se toman acuerdos en beneficio del condominio y de la comunidad; por ello, es necesario justificar la inasistencia con tiempo suficiente a la administración y acusar de recibido de la convocatoria o el correo electrónico donde se les informa sobre la celebración de la misma.
- b) En caso de no poder asistir personalmente podrán enviar un representante con carta poder simple, anexando copia de las identificaciones de los testigos, así como del otorgante y poderdante.
- c) Le recordamos que en caso de no pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria perderá su derecho a voto en las asambleas.
- d) El comité de vigilancia en organización con el resto de los vecinos, designará el horario y modalidad de las asambleas.

XXI. GENERALES

- a) Cada condómino habitante deberá procurar la conservación y mantenimiento de las áreas comunes en condiciones óptimas, evitando su destrucción y colaborando en su mantenimiento, debiendo reportar a

la administración cualquier deterioro que observé.

- b) Todo condómino o habitante que haga uso de las instalaciones, así como sus invitados, deberán abstenerse de realizar cualquier conducta que altere el orden de estas.
- c) Cualquier accidente o percance que ocurre durante el uso de las instalaciones cerradas, son responsabilidad del usuario quedando excluido de toda responsabilidad el condominio Acacias, el comité de vigilancia o administración.
- d) La administración no se hace responsable de las pérdidas de dinero u objetos de valor que sufren los usuarios invitados dentro de las instalaciones, y sí algún objeto extraviado es entregado a la administración y no es reclamado dentro de un período de 30 días naturales se donará a instituciones de beneficencia.
- e) El condómino o habitante deberá evitar la celebración de actos atentatorios al orden público, las buenas costumbres respetando en todo momento el uso de suelo predeterminado que es exclusivamente habitacional, Asimismo deberán evitar daños a las instalaciones o terceros en su persona o propiedades.
- f) Las llamadas de atención verbales se harán al usuario recordando el contenido del presente documento los cuales podrán hacerse por la administración o por el personal de vigilancia en ausencia de éste.
- g) Queda prohibida en todas las formas posibles de Invasión parcial o total de áreas comunes del condominio, cómo son: vestíbulos, andadores, estacionamientos, caseta de vigilancia, entrada, áreas de circulación constante, etc.
- h) Queda prohibida la instalación y estación de cilindros de gas al interior de los departamentos, lofts y casas.
- i) Las presentes normas para una sana convivencia podrán sufrir modificaciones según lo requiera el condominio y éstas eran sometidas a la aprobación de la asamblea. Te solicitamos al vecino ayudarnos a respetar las normas que se exponen para lograr con ello el respeto mutuo y la sana convivencia.
- j) Su desconocimiento no exime de su cumplimiento ni libera a la persona que cometa faltas de las sanciones a las que puede ser acreedor en caso de inobservancia a las disposiciones contenidas.
- k) Cualquier disposición no prevista en el presente reglamento y que sea motivo de controversia será sometida a aprobación de la asamblea general de condóminos.

XXII. SANCIONES

1. En caso de incumplimiento al presente instrumento los condóminos se sujetarán a lo siguiente:
 - a) La sanción a cualquiera de los puntos señalados será la que se menciona en cada apartado y en caso de no contar con dicha referencia se aplicará una multa equivalente a 8 UMAS, cantidad que deberá ser depositada a la misma cuenta del pago de mantenimiento y por la cual se extenderá el recibo correspondiente.
2. El Comité de Vigilancia, a través de la Administración, podrá suspender a un condómino o a un familiar

en sus privilegios de uso y goce de los salones de fiesta, en los siguientes casos, independientemente del derecho que se tenga de recabar las cantidades que, por concepto de cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias, pagos por daños y perjuicios u otros pagos le corresponda:

- b) Cuando se acumulen tres amonestaciones.
- c) Cuando tenga mora en el pago de sus cuotas de mantenimiento por un periodo de un bimestre, pagos pendientes de las cuotas extraordinarias y/o por los daños y perjuicios ocasionados intencionalmente o accidentalmente.
- d) Cuando la conducta del condómino, familiar o amistad, sea contraria a la moral y a las buenas costumbres, y se considere que dicha conducta deteriore la convivencia y armonía entre los condóminos, familiares o amistades, así como que ponga en riesgo la seguridad de los mismos.
- e) Cuando un condómino, familiar o amistad destruya o cause perjuicios en forma intencional a las instalaciones del Condominio.
- f) Para suspender a un condómino en el uso y goce de sus derechos, éste deberá ser citado por el Comité de Vigilancia para argumentar lo que a su derecho convenga, en la inteligencia de que, si el condómino no comparece, esto no será obstáculo para la imposición de la sanción correspondiente.
- g) En el supuesto a que se refiere el inciso b) de este apartado, la suspensión que se imponga al condómino de que se trate, no excederá de un trimestre a juicio del Comité de Vigilancia, el cual, para imponer esta sanción, deberá analizar el expediente del mismo y las circunstancias en que se hubiere cometido la infracción. Sin embargo, si hubiese reincidido, el mismo Comité analizará el caso pudiendo aplicarle una sanción de dos trimestres.
- h) En el caso del inciso c), la suspensión tendrá duración hasta el momento en que el condómino se encuentre al corriente en sus pagos de cuotas de mantenimiento y/o extraordinarias, así como de cualquier otro pago pendiente a su cargo.
- i) En caso de que transcurra un trimestre de suspensión y el condómino no cubra los adeudos que tuviera, se someterá a la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de Condóminos, la proposición para la exclusión definitiva del condómino de que se trate, turnándose el asunto para su cobro al departamento legal.
- j) En caso del inciso d), el Comité de Vigilancia analizará el caso, pudiendo considerar como sanción hasta la suspensión definitiva, en cuyo caso deberá someterse a la aprobación de la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de Condóminos.
- k) En el supuesto del inciso e), además de que el condómino deberá cubrir el pago de los daños y perjuicios, se le amonesta para efectos de lo establecido en el inciso b), pudiéndose levantar la suspensión si no se encuentra en el caso de tener 3 amonestaciones.
- l) La amonestación a un condómino, consistirá en una comunicación por escrito que el Comité de Vigilancia a través de la Administración, enviará al domicilio del sancionado, en la inteligencia de que una copia de dicha comunicación quedará en el expediente personal del sancionado.
- m) Cuando el Comité de Vigilancia proponga a la Asamblea de Condóminos la exclusión definitiva de un condómino, deberá proporcionar a la Asamblea en el que se vaya a resolver dicha suspensión, todos los elementos y antecedentes que hagan posible que esta valore todas las circunstancias del caso, para lo cual el Comité de vigilancia directamente o por conducto de la Administración, cite al condómino infractor para oír su defensa, sin que sea obstáculo para la imposición de la sanción, el hecho de que el condómino en cuestión comparezca a la cita.
- n) En los casos de suspensión o exclusión definitiva de un condómino, la imposición de la sanción impedirá al mismo sancionado el poder hacer uso de las instalaciones del salón de usos múltiples.

- o) Se establece que la vigilancia está autorizada para dar seguimiento y orden al condómino, así como para los eventos; por lo tanto, si un condómino o visitante de algún evento les falta al respeto, esto se tomará como una falta grave al Reglamento y en consecuencia se penalizará al condómino anfitrión con el cobro de la fianza depositada en la Administración.

XXIII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

- a) Cualquier modificación, reforma o adición al presente Reglamento, deberá ser acordada por la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos.
- b) Las Asambleas Generales de condóminos, ordinarias o extraordinarias, iniciarán en primera convocatoria con el 75% del valor total del condominio, en caso de no haber quórum, iniciaran 30 minutos después en segunda convocatoria con mayoría simple, siendo esto el 50% + 1 del valor total del condominio, en caso de no reunirse el quórum, la asamblea estará iniciando y será legalmente instalada en tercera convocatoria media hora después con los condóminos que estén presentes. Las resoluciones se tomarán por mayoría que representen el 51% del valor total de los asistentes.
- c) En caso de que la Asamblea se celebrará en segunda convocatoria, se instalará válidamente si a ella concurren condóminos que representen cuando menos el 40% del valor total del condominio y sus resoluciones se tomarán por el voto de los condóminos que representen cuando menos el 30% del valor total del condominio.
- d) Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la Ley, en el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva del Conjunto Residencial en su caso la Escritura mediante la cual, los Condóminos hubieran adquirido las o la unidad privativa de que se trate, y demás disposiciones legales aplicables, se sustanciarán de conformidad con el presente Reglamento conforme a las leyes y tribunales aplicables y competentes en la Ciudad de México.
- e) Para todo lo no previsto en el presente reglamento, así como para su interpretación y cumplimiento, se estará a lo que establezca la Ley, la Escritura Constitutiva del Condominio y las demás disposiciones legales aplicables o el uso.