

DEL *Roble*  
RESIDENCIAL

---



## REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO DENOMINADO DEL ROBLE RESIDENCIAL

### CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO 1o.-** Este Reglamento es de observancia obligatoria para todos los condóminos, adquirientes o usuarios, *del Régimen de Propiedad en Condominio denominado Del Roble Residencial*, ubicado en la ciudad de San Luis Potosí, en los términos de la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de San Luis Potosí, con las responsabilidades y derechos establecidos en la misma y en el presente ordenamiento.

**ARTICULO 2o.-** La ubicación del condominio y terrenos en que se encuentra, su superficie, medidas, linderos, descripción general del mismo inmueble y especial de cada espacio arquitectónico, así como los derechos que a cada uno de los condóminos corresponde sobre los bienes propios y comunes, serán los que se determinen en la escritura constitutiva del condominio.

**ARTICULO 3o.-** El destino general de cada espacio arquitectónico será exclusivamente el que se establezca en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

**ARTICULO 4o.-** Para los efectos legales del presente instrumento se tendrán por entendidas las siguientes definiciones:

**EL CONDOMINIO.-** Es el Régimen de Propiedad en Condominio denominado **Del Roble Residencial**, ubicado en la calle Prolongación Avenida Chapultepec numero 3201, de la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P constituido por escritura en instrumento Pendiente del tomo Pendiente otorgada el día Pendiente ante la Fe del abogado en ejercicio el Lic. Leopoldo de la Garza Marroquín, abogado y Notario adscrito a la Notaría Número 33 con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, de la cual es titular el Lic. Leopoldo de la Garza Marroquín.

**LOS CONDÓMINOS O CONDÓMINO EN SINGULAR.-** Las personas físicas o morales que adquieran la propiedad de alguna(s) de **LAS ÁREAS PRIVATIVAS**.

**LAS ÁREAS PRIVATIVAS.-** Son los 76 (setenta y seis) lotes unifamiliares, comprendidos en **EL CONDOMINIO** y que son considerados como bienes o unidades de propiedad exclusiva que pertenecen por entero en forma individual a cada **CONDÓMINO** y que forman parte de **EL CONDOMINIO**.

**LAS ÁREAS COMUNES.-** Son los bienes de propiedad común y que son enumerados como tales en la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de San Luis Potosí, en el presente Reglamento y en la escritura de constitución del régimen de condominio y, de manera general, todas las partes

del inmueble que no estén destinadas al uso exclusivo de propiedad individual, que de manera enunciativa mas no limitativa se mencionan los siguientes:

a) El suelo y el subsuelo, éste con las excepciones a que se refiere el artículo 784 del Código Civil para el Estado, los cimientos, estructuras, paredes maestras y el techo del edificio;

b) El terreno, puertas de entrada, corredores, jardines, áreas verdes, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones de recreo, de recepción o reunión social, los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso común, así como los demás bienes que sean de uso común;

c) Los locales destinados a instalaciones generales de servicios comunes, así como los destinados a la administración, portería, vigilancia y cualesquiera otros que se resuelva por la unanimidad de los propietarios usar o disfrutar en común;

d) Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso o disfrute común como, bombas y motores; así como todos los tubos albañales, canales, conductos y alambres de distribución de agua, drenaje, electricidad, cisternas, tinacos y sistemas, con excepción de aquellos que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda o local;

e) Cualesquiera otras partes del inmueble que se resuelva por unanimidad de los condóminos usar o disfrutar en común.

**LOTES DE TERRENO.-** Son los 76 (setenta y seis) lotes unifamiliares, de propiedad individual que forman **EL CONDOMINIO**.

**CUOTAS DE MANTENIMIENTO.-** El importe en dinero que deberá cubrir cada uno de **LOS CONDÓMINOS** y/o usuarios para el pago de los servicios y gastos de administración que se generen por la prestación de los mismos, así como al momento de la entrega del lote de terreno, se deberá constituir el fondo de garantía, cubriendo el importe de 3 (tres) cuotas.

**EL ADMINISTRADOR.-** La persona moral contratada para que lleve a cabo la administración de **EL CONDOMINIO**, la cual deberá ser especializada en el manejo y administración de regímenes y/o condominios.

**COMITÉ DE VIGILANCIA.-** Es un órgano colegiado encargado de supervisar las funciones de **EL ADMINISTRADOR**, el cual será integrado con base en lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de San Luis Potosí.

**ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.-** Es el órgano supremo de **EL CONDOMINIO**.

**EL CONSEJO DE DISEÑO.-** Es el órgano colegiado designado por **EL ADMINISTRADOR**, que tendrá a su cargo la autorización de proyectos y supervisión

de obras de construcción en **LAS ÁREAS PRIVATIVAS** mediante el pago que en su caso fije **EL ADMINISTRADOR**.

**LA DESARROLLADORA.-** La sociedad mercantil denominada Desarrollo del Pedregal de San Luis, S.A. de C.V., a cuyo cargo están las obras de infraestructura y urbanización de **EL CONDOMINIO**.

**LOS USUARIOS o POSEEDORES.-** Las personas que sin ser propietarias de algún **LOTE DE TERRENO** tengan bajo cualquier título legal el uso y disfrute del mismo.

**LOS SERVICIOS.-** Los servicios que serán prestados a **LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS** por **EL ADMINISTRADOR** y/o por la persona física o moral que éste contrate, en relación con **LAS ÁREAS COMUNES** y que de manera enunciativa mas no limitativa, se mencionan los siguientes: Vigilancia del acceso y de las áreas comunes, alumbrado público, limpieza, mantenimiento de mobiliario e infraestructura urbana, suministro de agua, riego e imagen de áreas verdes, recolección de basura, deshierbe, recolección de basura de los **LOTES DE TERRENO**; y todos aquellos servicios que sean necesarios para el buen funcionamiento y mantenimiento de **LAS ÁREAS COMUNES**.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **LINEAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN**

**ARTICULO 5o.-** La ampliación, reconstrucción o remodelación de **LAS ÁREAS PRIVATIVAS** se sujetará a lo dispuesto por este capítulo, y deberá ser siempre aprobada previamente y por escrito por el **CONSEJO DE DISEÑO**.

**ARTICULO 6o.- LOS CONDÓMINOS** podrán destinar su **LOTE DE TERRENO** única y exclusivamente para la construcción de casas habitación.

Queda estrictamente prohibida la construcción de oficinas, locales comerciales, restaurantes, o cualquier otra que no tenga por objeto la señalada en los párrafos que anteceden, excepto en el lote comercial.

Queda estrictamente prohibido construir cercas, cobertizos o cualquier instalación similar, aún cuando sean provisionales.

Cuando un **CONDÓMINO** adquiera dos o más **LOTES DE TERRENO** que se encuentren contiguos, se podrán fusionar, y para efectos de pago de cuotas de mantenimiento, se cubrirán individualmente conforme los lotes que le dieron origen.

Dicha posibilidad de fusionar dos o más **LOTES DE TERRENO**, queda sujeta a la autorización previa y por escrito de **EL ADMINISTRADOR** y de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

**ARTICULO 7o.-** Para la elaboración de los proyectos y planos de las viviendas en los lotes de terreno unifamiliares y consecuentemente para su construcción, **LOS CONDÓMINOS** deberán respetar los siguientes lineamientos:

*a) Área cubierta (Coeficiente de ocupación de suelo C.O.S.)*

Las construcciones deberán realizarse como máximo en el 65% (sesenta y cinco por ciento) de la superficie total de **EL LOTE DE TERRENO**, entendiéndose como tales las superficies cubiertas, incluyendo voladizos, domos, pisos etc.

Las construcciones mencionadas, deberán ejecutarse a partir de la zona libre de construcción, marcada en el Anexo "A" (Ficha técnica). Se puede admitir ocupar parcialmente la zona libre de construcción con voladizos, siempre y cuando éstos tengan un máximo de 60 (sesenta) centímetros, medidos perpendicularmente a la línea que señala la zona libre de construcción y tengan una altura mínima de 2,30 (dos punto treinta) metros, a partir del nivel de terreno natural para fachada principal, y para los laterales y fachada posterior, la altura mínima será a consideración del **CONSEJO DE DISEÑO**.

El 35% (treinta y cinco por ciento) restante de **EL LOTE DE TERRENO** que incluye el área de restricción señalada en el párrafo anterior, deberá destinarse única y exclusivamente para áreas verdes, pasillos, Banquetas y albercas.

*b) Densidad de construcción (Coeficiente de uso de suelo C.U.S)*

El máximo de metros cuadrados que se podrán construir, será de 1.7 (uno punto siete) veces la superficie total de **EL LOTE DE TERRENO**.

*c) Altura*

La altura máxima de la construcción en **EL LOTE DE TERRENO unifamiliar**, será de 9 (nueve) metros a partir del nivel de desplante más bajo, siguiendo el nivel natural de **EL LOTE DE TERRENO**. En caso que los **LOTES DE TERRENO** tengan una pendiente pronunciada, se analizará el caso particular con el **CONSEJO DE DISEÑO**, pudiendo ser modificada dicha altura.

*d) Bardas y muros de contención de **EL CONDOMINIO**.*

La barda perimetral, los muros de contención, muros y los muretes de **EL CONDOMINIO**, no podrán ser modificados en su altura, forma, color, estructura y ubicación. Tampoco podrán utilizarse como apoyos para techumbres o cualquier otra estructura que demerite su apariencia.

*e) Bardas en **LOS LOTES DE TERRENO**.*

Las bardas colindantes por la parte exterior, tendrán acabados de aplanado fino recubierto con pintura blanca mate o piedra natural de la zona; la parte interior se realizará con el acabado y color de elección de **EL CONDÓMINO**, aprobado previamente por escrito por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

*f) Los lotes que colindan con andadores peatonales.*

*Podrán optar por no construir barda. En caso de hacerlo, se sujetarán a lo siguiente: Altura máxima de 1.20 (uno punto veinte) metros, siguiendo el nivel del andador, con apariencia en piedra natural de la zona.*

Todas las bardas que se pretendan construir sobre restricción, deberán ser autorizadas previamente por escrito por el **CONSEJO DE DISEÑO** presentado sus propuestas.

*g) Fachadas.*

De acuerdo a las pendientes que se presentan en **EL CONDOMINIO** y a las vistas que se generan, es necesario ocultar completamente todo tipo de accesorios (tinacos, antenas, aires acondicionados, tanques de gas, etcétera), así como presentar la propuesta de diseño considerando a las azoteas como la quinta fachada, el cual estará sujeto a la aprobación previa y por escrito de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

*h) Materiales no autorizados.*

*En fachadas:*

Chapa de madera o triplay.  
Revestimientos de asbesto-cemento.  
Plásticos.  
Marmolina.

El uso de materiales artificiales o prefabricados estará sujeto a la aprobación de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

*En puertas exteriores y cancelería:*

Queda prohibido el uso de aluminio de color dorado.

*Cristales:*

Los cristales deberán de ser planos, pudiendo ser cristazul, filtralsol, tintex, incoloros, transparentes o translúcidos.

Se prohíbe el uso de cristal espejo y reflecta.

Se prohíbe el uso de vitrales o emplomados.

*Colores en fachadas:*

Los colores permitidos son: Blancos, gamas de ocre y terrosos.

Los colores primarios o matices se utilizarán únicamente como acentos y su uso será aprobado previamente por escrito por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

*Pisos en cochera:*

Los pisos de las cocheras serán de concreto estampado, de piedra natural o losetas en tono terracota.

*i) Restricciones para accesos a los **LOTES DE TERRENO**.*

Las restricciones de los accesos a cochera, deberán ser baldosas articuladas de concreto martelinado con área verde o adopasto.

*j) Instalaciones para servicios y accesorios:*

Todos los lotes podrán ser afectados subterráneamente por instalaciones comunes del fraccionamiento.

Las instalaciones para servicios que deban hacerse en las viviendas, que de manera enunciativa mas no limitativa comprenden: Depósitos de basura, tinacos, tanques de gas, interruptores, antenas, escaleras exteriores, antenas parabólicas, domos acrílicos, equipos de aire acondicionado, y de albercas, deberán construirse de manera que no sean visibles desde **LAS ÁREAS COMUNES** Y deberán de ser cubiertas por los cinco lados. Los depósitos de basura de las viviendas serán de fácil acceso al personal de recolección de basura.

Queda expresamente prohibido el uso de unidades de aire acondicionado de ventana, así como de antenas aéreas.

Toda instalación destinada para el ahorro o generación de energía, deberá ser aprobada previamente por escrito por **EL CONSEJO DE DISEÑO**, tanto su forma y diseño como el lugar de la instalación.

La instalación de casas de muñecas, cobertizo de herramientas, perreras, etc., está sujeta a la aprobación previa y por escrito de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

En los frentes de las viviendas o a la vista de **LAS ÁREAS COMUNES**, el uso de objetos decorativos como: Esculturas, bebederos para pájaros, fuentes y similares, está sujeta a la aprobación previa y por escrito de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

**LOS CONDÓMINOS** y/o **USUARIOS** deberán mantener accesibles en todo momento, los puntos de medición de agua, electricidad y gas natural, evitando colocar cualquier elemento que impida el paso.

#### *k) Estacionamientos*

Cada vivienda deberá contar con estacionamiento con capacidad mínima para 2 (dos) vehículos, para el caso de **LOTES DE TERRENO unifamiliares** hasta de 300.00 (trescientos) metros cuadrados, para los **LOTES DE TERRENO unifamiliares** que excedan los metros cuadrados indicados, deberán contar con estacionamiento con capacidad mínima para 3 (tres) vehículos. Las dimensiones mínimas de los cajones, serán de 2.50 (dos punto cincuenta) metros por 5.50 (cinco punto cincuenta) metros o, en su caso, las que señala el Reglamento de Construcción Vigente, y no podrán invadir las restricciones.

Independientemente de lo anterior, cada vivienda deberá contar con el espacio de estacionamiento necesario para cubrir las necesidades de estacionamiento de la familia que la vaya a habitar, a efecto de que las calles del **EL CONDOMINIO**, no sean utilizadas como estacionamiento

#### *l) Portones y rejas en los estacionamientos.*

Queda estrictamente prohibida la instalación de rejas en los estacionamientos de **LOS LOTES DE TERRENO**, sin la autorización previa y por escrito de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

#### *m) Iluminación*

El alumbrado exterior de las viviendas, deberá ser de baja intensidad, para acentuar entradas, estacionamientos y elementos especiales.

Los postes y accesorios de iluminación deberán ser aprobados previamente y por escrito por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

No se permiten luces de colores, móviles o intermitentes, salvo en época navideña.

#### *n) Señalética.*

En **LOS LOTES DE TERRENO** sólo se podrán utilizar las siguientes señales:

1. La de identificación de la casa (número oficial).
2. Las provisionales. Pueden ser de construcción y de comercialización de **EL LOTE DE TERRENO** siempre y cuando tengan las siguientes medidas 0.90 por 1.20 metros.

#### *o) Arquitectura de paisaje*

La arquitectura de paisaje dentro de **EL LOTE DE TERRENO** comprende las áreas de colindancia del mismo que estén libres de construcción.

Es obligatorio que **LOS CONDÓMINOS** planten dentro de su propiedad un árbol cuyo tronco exceda los cinco centímetros de diámetro, por cada 100 (cien) metros cuadrados o fracción del área del **LOTE DE TERRENO**.

Los lotes colindantes con andadores, deberán ubicar los árboles en la zona de restricción o en el jardín, salvo aprobación previa y por escrito de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

Las especies de plantas y árboles que **LOS CONDÓMINOS** siembren en su **LOTE DE TERRENO** para: generar vistas y remates visuales, crear privacidad, ocultar vistas o elementos indeseables, proporcionar sombra y temperatura agradables, suavizar las estructuras residenciales y reducir el ruido y la densidad de construcción, deberán aprobarse previamente por escrito por **EL CONSEJO DE DISEÑO**. Con el fin de coadyuvar en arborizar el fraccionamiento, **EL CONSEJO DE DISEÑO** propondrá una lista de especies que se adaptan a la zona.

*p) Áreas verdes comunes.*

Queda expresamente prohibido alterar o reducir las áreas verdes comunes, así como quitar o poner árboles de las mismas, para la construcción de las viviendas.

*q) Áreas verdes privadas.*

*Cada **CONDÓMINO** será responsable por el riego y mantenimiento de sus áreas verdes privadas*

*r) Accesos a los **LOTES DE TERRENO**.*

El acceso vehicular a **LOS LOTES DE TERRENO**, será única y exclusivamente por los accesos establecidos. Por ningún motivo los accesos vehiculares a los **LOTES DE TERRENO**, podrán ser eliminados o modificados en sus dimensiones o acabados.

*s) Cisternas para almacenar agua potable.*

**LOS CONDÓMINOS** deberán construir en sus **LOTES DE TERRENO**, una cisterna para almacenar agua de por lo menos 8 (ocho) metros cúbicos de capacidad.

*t) Muros de contención.*

En aquellos **LOTES DE TERRENO** con un desnivel considerable, se deberán construir muros de contención para los rellenos utilizados para nivelarlos. Sus dimensiones, nivel de desplante y materiales, serán autorizados previamente y por escrito por **EL CONSEJO DE DISEÑO**. Estos muros no podrán ocupar la zona de restricción.

*u) Obras de drenaje.*

Los **LOTES DE TERRENO** cuentan con una descarga de drenaje.

En la construcción en los **LOTES DE TERRENO**, deberá considerarse que existen corrientes freáticas superficiales y pendientes considerables, generalmente sobre suelos rocosos, por lo que deberán construirse obras de drenaje auxiliares, como filtros, subdrenes, impermeabilizaciones, etcétera, con la finalidad de controlar filtraciones de agua hacia las construcciones. Estas se podrán conectar a la red de drenaje de aguas grises.

v) *Elemento integrador.*

Con el propósito de generar un elemento que integre la diversidad de los proyectos de vivienda, es obligatorio colocar una superficie equivalente al 8% (ocho por ciento) de la superficie de la fachada principal en cantera negra, roja o café, travertinos. Esta superficie deberá ser continua, no admitiéndose fragmentada.

w) Las instalaciones en la quinta fachada, deberán quedar ocultas mediante pretilos o bardas por sus cinco lados.

x) **LOS CONDÓMINOS** deberán instalar un sistema de alarma dentro de su casa habitación (Tipo SDS, Diprocom o similares) para proteger sus bienes debido a que el cuidado de los bienes privativos no es responsabilidad de la administración del fraccionamiento.

y) Todos los lineamientos de construcción que se establecen en este 7° artículo, podrán ser modificados en casos específicos justificados por escrito por consentimiento y autorización previa y por escrito del **CONSEJO DE DISEÑO**.

Independientemente del cumplimiento de este reglamento, se deberán cumplir con los lineamientos del Reglamento de Construcción y demás aplicables estimados por las autoridades municipales competentes.

**ARTICULO 8o.- LOS CONDÓMINOS** podrán iniciar la construcción en su **LOTE DE TERRENO** una vez que éste les haya sido entregado por **LA DESARROLLADORA** y firmada el acta de entrega respectiva.

**ARTICULO 9o.-** Antes del inicio de la construcción en **EL LOTE DE TERRENO, LOS CONDÓMINOS** deberán someter su proyecto ejecutivo arquitectónico y de acabados a la autorización por parte de **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

**LOS CONDÓMINOS** deberán presentar junto con su proyecto, una constancia de pago o carta de no adeudo, expedida por **LA DESARROLLADORA** y/o por **EL ADMINISTRADOR**, según corresponda.

**ARTICULO 10o.- EL CONSEJO DE DISEÑO** revisará y aprobará los proyectos de **LOS CONDÓMINOS**, y controlará y supervisará el proceso de construcción.

En caso de incumplimiento o infracción a lo dispuesto en este reglamento en materia de construcción, **EL CONSEJO DE DISEÑO** podrá solicitar a **EL**

**ADMINISTRADOR** que imponga las sanciones correspondientes previstas en el capítulo séptimo de este reglamento a **EL CONDÓMINO** infractor.

**ARTICULO 11o.-** Para la revisión y autorización de proyectos, **EL CONDÓMINO** deberá presentar ante **EL ADMINISTRADOR** o a quien(es) éste designe, la siguiente documentación:

- a) Original del plano del proyecto debidamente acotado, a escala 1:100 ó 1:50, presentado en láminas de 90 (noventa) por 60 (sesenta) centímetros, conteniendo información referente a plantas arquitectónicas, cimentación, fachadas, cortes sanitarios, planta de azoteas, estructura, instalaciones, cancelería, carpintería, acabados, incluyendo bajadas de aguas pluviales, en Autocad 2000 y versiones posteriores, entregando las impresiones y el archivo correspondiente.
- b) Original del deslinde del terreno, realizado por un ingeniero topógrafo que será designado por **EL CONSEJO DE DISEÑO**. El costo de dicho deslinde será cubierto por **EL CONDÓMINO**.
- c) Original de la descripción de los acabados de construcción.
- d) Copia simple del contrato de compraventa o escrituras de propiedad que acrediten a **EL CONDÓMINO** como propietario o posesionario de **EL LOTE DE TERRENO**.
- e) Copias del último recibo de pago de **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO**.
- f) Copia del contrato de suministro de agua potable celebrado con la autoridad correspondiente y/o empresa que proporcione este servicio.
- g) Copia del acta de entrega del **LOTE DE TERRENO** debidamente firmada.
- h) La revisión de planos y proyectos a que se refiere este artículo, generará el pago de una cuota por revisión de proyecto, que será fijada por **EL ADMINISTRADOR** conjuntamente con **EL CONSEJO DE DISEÑO** y que deberá cubrirse al momento de entrega de los proyectos, planos y documentación.
- i) Esta revisión se hará en dos etapas. La primera comprende el proyecto arquitectónico y de acabados. Una vez aprobados, se procederá a revisar y autorizar el resto del proyecto.

**ARTICULO 12o.-** Recibida la información a que se refiere el artículo anterior, **EL CONSEJO DE DISEÑO** tendrá un plazo de 10 (diez) días naturales para revisar cada una de las etapas del proyecto.

Al término de dicho plazo, **EL CONSEJO DE DISEÑO** citará a **EL CONDÓMINO** para lo siguiente, según corresponda:

- a) Indicarle las correcciones que deba hacer a su proyecto, con la finalidad de que cumpla enteramente con las disposiciones contenidas en este reglamento, o bien;
- b) Entregarle la autorización preliminar de su proyecto, misma que deberá ir firmada por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

**ARTICULO 13o.-** Una vez que el proyecto de construcción haya sido autorizado por **EL CONSEJO DE DISEÑO**, **EL CONDÓMINO** deberá obtener los permisos de

construcción necesarios ante las autoridades competentes y entregarlos a **EL CONSEJO DE DISEÑO**. Dichos permisos de manera enunciativa más no limitativa, comprenden los siguientes:

- a) Copia de los planos y proyectos autorizados por la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano.
- b) Copia del permiso de construcción emitido por la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano.
- c) Un depósito en garantía que fije la **EL ADMINISTRADOR** a que se refiere el artículo diecinueve de este reglamento.
- d) Realizar el pago por concepto de supervisión de obra, conforme se establece en el artículo dieciséis de este reglamento.

**ARTICULO 14o.-** Una vez que **EL CONDÓMINO** haya dado cumplimiento a los requerimientos señalados en el artículo anterior, **EL CONSEJO DE DISEÑO** le entregará, en un plazo máximo de 5 (cinco) días contados a partir de la fecha de recepción, de la información detallada en el artículo anterior, la autorización definitiva de construcción.

**ARTICULO 15o.- EL CONSEJO DE DISEÑO** limita su responsabilidad en la autorización de los proyectos, a vigilar que éstos cumplan con las normas de este reglamento y en ningún momento será responsable por el contenido de planos y especificaciones en lo relativo al diseño y cálculo estructural, la estabilidad y/o funcionalidad de cualquier estructura o instalación.

**ARTICULO 16o.- EL CONSEJO DE DISEÑO** supervisará las obras de construcción en **EL LOTE DE TERRENO**, en la inteligencia de que la supervisión no generará responsabilidad adicional a la establecida en el artículo anterior.

La supervisión de obras generará el pago de una cuota, que fijará **EL ADMINISTRADOR** conjuntamente con **EL CONSEJO DE DISEÑO** y que será cubierta ante el primero, antes de iniciar las construcciones en **EL LOTE DE TERRENO**.

Para fines de la supervisión, **EL CONDÓMINO** deberá notificar a **EL CONSEJO DE DISEÑO** al término de cada una de las etapas de construcción de **EL LOTE DE TERRENO**, a saber:

- a) Primera etapa: Trazo, nivelación y desplantes.
- b) Segunda etapa: Nivelación de los muros antes de techar y/o niveles de cimbra para concreto y otro tipo de estructura metálica o de madera.
- c) Tercera etapa: Verificación de instalaciones sanitarias y pluviales antes de aplanados y firmes.

- d) Cuarta etapa: Pisos en cocheras, servidumbres y banquetas.
- e) Quinta etapa: Revisión de acabados exteriores y limpieza de obra y de **LOTES DE TERRENO** vecinos.

**ARTICULO 17o.- EL CONSEJO DE DISEÑO** deberá revisar que cada una de las etapas de construcción, se ejecuten conforme a los proyectos y planos autorizados.

En caso de que **EL CONSEJO DE DISEÑO** determine que las obras no están siendo ejecutadas conforme a los proyectos y planos autorizados, lo notificará por escrito a **EL CONDÓMINO** señalándole un plazo contado a partir de la recepción de dicha notificación, para que realice las modificaciones necesarias y se apegue a las proyecciones autorizadas.

Si **EL CONDÓMINO** no corrige la construcción en el plazo y conforme a lo indicado por **EL CONSEJO DE DISEÑO**, éste suspenderá la autorización de construcción, y como consecuencia, **EL CONDÓMINO** no podrá seguir la ejecución de las obras, hasta en tanto no de cumplimiento a las observaciones hechas por **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

Lo anterior independientemente de las sanciones a que se pueda hacer acreedor conforme a lo establecido en el capítulo de sanciones de este reglamento.

**ARTICULO 18o.- EL CONDÓMINO** y el constructor son responsables solidarios de las construcciones que se ejecuten dentro de su **LOTE DE TERRENO** y del comportamiento de todo el personal que se contrate para la ejecución de las mismas.

Así mismo, serán responsables de cualquier daño causado a **LAS ÁREAS COMUNES** y a cualquier otro **LOTE DE TERRENO** por parte de los trabajadores, contratistas y/o proveedores de la obra.

**ARTICULO 19o.-** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, generadas por la construcción de las obras en **EL LOTE DE TERRENO**, así como cualquier daño y/o perjuicio que pudiere causarse por dicha construcción a **LAS ÁREAS COMUNES**, a cualquier otro **LOTE DE TERRENO** y/o a cualquier **CONDÓMINO**, **EL CONDÓMINO** deberá entregar un depósito en garantía que en su momento fijará **EL ADMINISTRADOR**.

**ARTICULO 20o.-** Al término de la construcción en **EL LOTE DE TERRENO**, **EL CONSEJO DE DISEÑO** realizará una inspección final para verificar que toda la obra haya sido ejecutada conforme al proyecto, independientemente de las inspecciones periódicas que haya realizado. Sólo hasta que **EL CONSEJO DE DISEÑO** haya entregado la autorización por escrito, podrá habitarse la vivienda.

**ARTICULO 21o.-** Los trabajos de construcción se sujetarán a lo siguiente:

- a) Deberán realizarse dentro de los límites de **EL LOTE DE TERRENO**.
- b) Las maniobras de carga y descarga de material, no deberán obstaculizar el tránsito en **EL CONDOMINIO** ni utilizar lotes contiguos para descargar materiales por las partes laterales o trasera de la construcción a menos que se obtenga autorización de **EL ADMINISTRADOR**.
- c) Deberán instalarse letrinas o, en su caso, letrinas portátiles para los trabajadores, aprobadas por **EL ADMINISTRADOR**, las que deberán mantenerse limpias, no verse desde la calle o colindancias y conectarse a la red de drenaje sanitario de **EL CONDOMINIO**.
- d) Ningún objeto podrá fijarse en los árboles.
- e) Las bodegas de la obra deberán ubicarse en la parte posterior de **EL LOTE DE TERRENO** y tendrán una altura máxima de 3 (tres) metros.
- f) En caso de ser necesario, se establecerá un plan de control de erosión y sedimentación para controlar el escurrimiento pluvial y contener el sedimento dentro de las áreas afectadas por la construcción.
- g) La basura, escombros o desperdicio generado por la construcción de las obras, deberá ser recogido y retirado de la obra semanalmente por **EL CONDÓMINO**.
- h) La colocación de escombros en **LOTES DE TERRENO** adyacentes está prohibida, salvo autorización previa y por escrito de **EL CONSEJO DE DISEÑO** y del propietario del lote vecino.
- i) Queda estrictamente prohibido a los trabajadores que laboren en las obras de construcción, ingerir bebidas alcohólicas y/o introducir cualquier arma de fuego a **EL CONDOMINIO**.
- j) Las tomas de riego por aspersión se encuentran presurizadas, por lo que queda prohibido hacer uso de las mismas para fines distintos del riego de áreas verdes.
- k) Los trabajadores de la construcción, no podrán permanecer fuera del horario de trabajo dentro de la obra. El velador será registrado ante **EL ADMINISTRADOR**.
- l) No está permitido el acceso a este tipo de trabajadores antes de las 7:00 horas, ni su permanencia después de las 19:00 horas. Los sábados por la tarde y los domingos no está permitido el acceso a este personal.

- m) Los trabajadores no deberán destruir ni ensuciar las obras urbanas y de vegetación, ni podrán hacer uso de las tomas de agua instaladas en **LAS ÁREAS COMUNES**, salvo las de **EL LOTE DE TERRENO** donde trabajen.

**ARTICULO 22o.-** El tiempo máximo para la culminación de la obra, será de 18 (dieciocho) meses contados a partir del inicio de los trabajos.

A solicitud de **EL CONDÓMINO**, **EL CONSEJO DE DISEÑO** podrá otorgar por una sola ocasión, una prórroga ha dicho plazo.

Si por cualquier causa **EL CONDÓMINO** no concluye la construcción de su vivienda dentro del plazo máximo a que este artículo se refiere y su prórroga si la hubiere, estará obligado a pagar las multas que por ello determine **EL ADMINISTRADOR**.

**ARTICULO 23o.-** Cuando por cualquier causa se suspenda una construcción, **EL CONDÓMINO** deberá mantener el **LOTE DE TERRENO** en buen aspecto exterior, conforme a la evaluación, autorización y lineamientos que en su caso fije **EL CONSEJO DE DISEÑO**. Ello sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor el **CONDÓMINO** en los términos del capítulo IX.

**ARTICULO 24o.-** La ampliación, reconstrucción o remodelación de viviendas unifamiliares construidas en **LOS LOTES DE TERRENO**, se sujetará a lo dispuesto en este capítulo.

### **CAPITULO TERCERO DE LOS BIENES PROPIOS Y DE LOS BIENES COMUNES**

**ARTICULO 25o.- EL CONDOMINIO** en su totalidad se divide en:

- a) **ÁREAS COMUNES**
- b) **LAS ÁREAS PRIVATIVAS.**

**ARTÍCULO 26o.- LOS CONDÓMINOS** serán propietarios exclusivamente de **LAS ÁREAS PRIVATIVAS** y sus derechos sobre las **ÁREAS COMUNES** serán proporcionales al porcentaje que **LAS ÁREAS PRIVATIVAS** represente sobre la superficie total de **EL CONDOMINIO** conforme a lo establecido en la escritura mediante la cual se constituyó **EL CONDOMNIO**.

**ARTICULO 27o.-** Las **ÁREAS COMUNES** son indivisibles, inalienables e inseparables de el **LAS ÁREAS PRIVATIVAS**, por lo que **LOS CONDÓMINOS** sólo podrán enajenar o gravar su **LOTE DE TERRENO** conjuntamente con el porcentaje que les corresponda de **LAS ÁREAS COMUNES**.

**ARTICULO 28o.-** Serán **ÁREAS COMUNES** el conjunto de bardas posteriores de cada **ÁREA PRIVATIVA** que conforman el muro que sirve como lindero de **EL CONDOMINIO**.

**ARTICULO 29o.-** Cada **CONDÓMINO** podrá servirse de los bienes comunes, gozar y disponer de los servicios y **ÁREAS COMUNES** conforme a su naturaleza y destino ordinarias sin restringir o hacer más oneroso el ejercicio del derecho de los demás.

**EL CONDÓMINO** y el **USUARIO** o cualquiera otro cesionario del uso, acordarán entre sí quién deberá cumplir con las obligaciones ante los demás **CONDÓMINOS**, y en qué casos, el **USUARIO** tendrá la representación ante la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** que se celebren, pero en todo momento **EL CONDÓMINO** será solidario de las obligaciones del **USUARIO**. **EL CONDÓMINO** o su representante legal, harán oportunamente las notificaciones correspondientes a **EL ADMINISTRADOR**, dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles a partir del otorgamiento de su representatividad, para los efectos que procedan.

**ARTICULO 30o.-** El abandono o renuncia a usar determinadas **ÁREAS COMUNES** no libera al **CONDÓMINO** de las obligaciones que le impongan respecto de los mismos la escritura constitutiva de **EL CONDOMINIO**, la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de San Luis Potosí, así como este Reglamento Interno del **CONDOMINIO** y las escrituras de transmisión de propiedad correspondientes.

#### **CAPITULO CUARTO**

#### **DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y GASTOS DE LOS CONDÓMINOS Y USUARIOS**

##### *SECCIÓN PRIMERA*

##### *DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y GASTOS DE LOS CONDÓMINOS Y USUARIOS*

**ARTICULO 31o.- LOS CONDÓMINOS** podrán usar, gozar y disponer de **LAS ÁREAS PRIVATIVAS** de que sean propietarios teniendo un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los mismos, con las limitaciones y prohibiciones establecidas en la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de San Luis Potosí, en las demás leyes y reglamentos aplicables en la escritura por la cual se transmite la propiedad de **EL CONDOMINIO**, el presente Reglamento y en la escritura constitutiva del **CONDOMINIO**.

**LAS ÁREAS PRIVATIVAS** son indivisibles, por lo que **LOS CONDÓMINOS** no podrán subdividir las ni enajenar parte de las mismas, salvo en los casos expresamente previstos en el presente Reglamento.

En caso de que **LOS CONDÓMINOS** y/o **USUARIOS** no den cumplimiento a lo señalado en el párrafo anterior, podrá hacerlo **EL ADMINISTRADOR** con cargo a **EL CONDÓMINO** y/o **USUARIO** que corresponda.

**ARTICULO 31o.- LOS CONDÓMINOS** tendrán la obligación de notificar a **EL ADMINISTRADOR** del **CONDOMINIO** cualquier transmisión de propiedad que bajo cualquier título se realice, así como proporcionar los datos del nuevo propietario o inquilino, con por lo menos 15 (quince) días anteriores al que se formalice la transmisión, para efecto de proporcionar un ejemplar del Reglamento y se les advierta de los derechos y obligaciones que adquieren por ese solo hecho.

En los contratos de arrendamiento, se deberá mencionar que si el arrendatario no cumple con las disposiciones de este reglamento, podrá darse por terminado el contrato anticipadamente, sin que eso libere a **EL CONDÓMINO** de la obligación de cubrir las cantidades que le correspondan, por cuotas a las que hubiera dado lugar la causa de la rescisión.

**ARTICULO 33o.-** Queda estrictamente prohibida la construcción de dos o más casas habitación en un **LOTE DE TERRENO unifamiliar**.

**En los LOTES DE TERRENO Unifamiliares** Queda estrictamente prohibida la construcción de oficinas, locales comerciales, restaurantes, o cualquier otra construcción que no tenga por objeto un fin habitacional.

Queda estrictamente prohibido construir cercas, cobertizos o cualquier instalación similar aún cuando sean provisionales.

**ARTICULO 34o.-** Cada **CONDÓMINO** puede usar, gozar y disponer de **LAS ÁREAS PRIVATIVAS** de que se es propietario, enajenándolas, gravándolas o arrendándolas, sin la necesidad del consentimiento de los demás **CONDÓMINOS**, y, en general, ejecutar todos los actos de dominio sobre su propiedad con las limitaciones y prohibiciones que establezca la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de San Luis Potosí, este Reglamento y la escritura constitutiva del **CONDominio**.

Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a un **ÁREA PRIVATIVA**, la parte vendedora deberá presentar ante notario público, una constancia de no adeudo del pago de las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO**, administración y de reserva, por **EL ADMINISTRADOR**. Si no se presenta la constancia de no adeudo, el notario se abstendrá de realizar la operación por virtud de la que se pretenda transmitir los derechos reales sobre **LAS ÁREAS PRIVATIVAS** que correspondan.

## *SECCIÓN SEGUNDA*

### *DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS Y OCUPANTES.*

**ARTICULO 35o.-** Cada **CONDÓMINO** y/o **USUARIO**, usará cada **ÁREA PRIVATIVA** en forma ordenada y tranquila y, por tanto, no podrá destinarla a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni efectuar acto alguno o incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad de los demás **CONDÓMINOS** u **OCUPANTES**, o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del **CONDominio** ni introducir en éste sustancias inflamables o explosivas.

**ARTICULO 36o.-** **LOS CONDÓMINOS** y **USUARIOS** deberán abstenerse de realizar todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la ocupación, estorbe o dificulte el uso común de los servicios y **ÁREAS COMUNES**.

**ARTICULO 37o.- LOS CONDÓMINOS** deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que cause molestias o perjuicios a los demás y estarán obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones que pertenezcan a su **ÁREA PRIVATIVA**.

**ARTICULO 38o.-** Los espacios destinados en **LAS ÁREAS PRIVATIVAS** para el estacionamiento de automóviles, deberán ser usados por cada **CONDÓMINO**, en forma tal que no sobrepasen los límites de los mismos, sin que puedan tampoco estacionarse vehículos en las zonas destinadas a la circulación peatonal y vehicular.

**ARTICULO 39o.- LOS CONDÓMINOS** no harán, ni dejarán hacer por personas que ocupen sus **ÁREAS PRIVATIVAS**, permanente o transitoriamente, nada que pueda menoscabar el buen aspecto o prestigio del **CONDominio**.

**ARTICULO 40o.- LOS CONDÓMINOS** están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las **ÁREAS COMUNES** de **EL CONDOMINIO** y si es necesario a juicio de **EL ADMINISTRADOR**, deberán permitir el acceso a sus **ÁREAS PRIVATIVAS**, a los técnicos contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo.

**ARTICULO 41o.-** Ningún **CONDÓMINIO** y/o **USUARIO** podrá entorpecer las entradas, áreas de circulación, jardines y demás **ÁREAS COMUNES**, dejando en ellos objeto alguno que signifique pretensión de ejercer dominio sobre las **ÁREAS COMUNES** o que dificulte el tránsito de personas y/o vehículos; tampoco podrán ser utilizadas para jugar, patinar, andar en bicicleta, etcétera, salvo que sean **ÁREAS COMUNES** específicamente destinadas a ello, ni realizar cualquier otra actividad que no corresponda al destino natural de estas partes, ya que están destinadas al uso común y sólo podrá hacerse uso de las mismas en los términos establecidos en este Reglamento.

**ARTICULO 42o.- LOS CONDÓMINOS**, ya sean propietarios o poseedores, se obligan de manera enunciativa y no limitativa:

- a) A participar en los programas ecológicos y de sustentabilidad, por lo que deberán integrarse en las actividades de separación de basura, compostaje y cualquier otra actividad que promueva el administrador para dichos fines.
- b) Que toda la basura y desperdicios se conservará en bolsas cerradas, mismas que serán depositadas en los lugares establecidos para tales fines y serán recolectadas en los días que **EL ADMINISTRADOR** les indique por medio del envío de una circular. Cualquier variación en el servicio, **EL ADMINISTRADOR** se los informará por el mismo medio.
- c) Que ningún radio, televisión, altoparlante, fonógrafo o equipo similar funcione dentro o fuera de **EL CONDOMINIO** de manera que moleste o perturbe a los demás **CONDÓMINOS**.

- d) Conservar limpias las áreas exteriores adjuntas o contiguas a su **ÁREA PRIVATIVA** y a no colocar objetos que puedan obstruir el uso de dichas áreas; y utilizar por su exclusiva cuenta los servicios de fumigación que le indique **EL ADMINISTRADOR** cuando ésta se requiera.
- e) El uso de cohetes o juegos pirotécnicos está prohibido en **EL CONDOMINIO**.

**ARTICULO 43o.-** El tendido de ropa sólo podrá hacerse en las áreas destinadas para tal fin, por lo que en ningún caso se permitirá el uso de ventanas, balcones o cualquier otro lugar de **EL CONDOMINIO** no autorizado para este propósito.

**ARTÍCULO 44o.-** Todo **CONDÓMINO** o **USUARIO** tendrá obligación de poner en conocimiento de **EL ADMINISTRADOR**, en el más breve plazo, la conveniencia o necesidad de reparaciones que a su juicio sean más adecuadas para la operación de **EL CONDOMINIO**.

**ARTICULO 45o.- LOS CONDÓMINOS** que sean financiados por organismos o dependencias oficiales para la adquisición de un **ÁREA PRIVATIVA**, mientras subsista el crédito insoluto, serán responsables directos de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestos por el presente Reglamento y por la escritura mediante la cual se les trasmita la propiedad de **LAS ÁREAS PRIVATIVAS**.

**ARTICULO 46o.-** Las áreas verdes de **EL CONDOMINIO** han sido diseñadas para fines de paisaje urbano y ornato. Su mantenimiento y conservación estará a cargo de **EL ADMINISTRADOR** y/o de la persona física o moral que éste contrate.

**ARTICULO 47o. LOS CONDÓMINOS** no podrán plantar ninguna especie vegetal en las áreas verdes de **LAS ÁREAS COMUNES**, alterarlas en forma alguna, ni colocar ningún objeto en las mismas.

Los niños que jueguen en **LAS ÁREAS COMUNES**, siempre deberán estar supervisados por un adulto, a efecto de evitar accidentes, así como para obligarse que al concluir con sus actividades, **LAS ÁREAS COMUNES** queden en perfecto orden y limpieza.

**EL ADMINISTRADOR** no será responsable de ningún accidente que sufran **LOS CONDÓMINOS** y/o **USUARIOS**, sus familiares y visitantes, por inobservancia de lo dispuesto en este artículo o por cualquier otra circunstancia

**ARTICULO 48o.-** Los peatones transitarán por las banquetas, evitando interrumpir u obstruir en cualquier forma la fluidez del tránsito.

**ARTICULO 49o.-** La velocidad máxima de circulación dentro de **EL CONDOMINIO** en cualquier vehículo motor y no motor, será de 30 (treinta) kilómetros por hora.

**ARTICULO 50o.-** Los accidentes de vialidad que ocurran dentro de **EL CONDOMINIO**, serán dictaminados y sancionados por la autoridad competente. Se prohíben las clases de manejo de vehículos automotores en el interior de **EL CONDOMINIO**.

**ARTICULO 51o.-** Es obligación del **CONDÓMINO** mantener en buen estado las áreas de restricción de construcción que forman parte de su **ÁREA PRIVATIVA**.

**ARTICULO 52o.-** Esta prohibido escalar paredes y bardas de **EL CONDOMINIO**.

**ARTICULO 53o.-** Se prohíbe encender fogatas y realizar actividades que pongan en riesgos la flora y fauna de **EL CONDOMINIO**. Así mismo se prohíbe portar cualquier arma en las **ÁREAS COMUNES**.

**ARTICULO 54o.-** Sólo podrán acceder a **EL CONDOMINIO**, los **CONDÓMINOS**, sus visitas y las personas que laboren dentro del mismo, quedando restringido el acceso a cualquier otra persona.

**ARTICULO 55o.-** Queda prohibido el acceso de camiones y vehículos con capacidad de 3 (tres) toneladas o más, salvo proveedores de construcción, mudanza y de servicios, quienes deberán respetar las reglas de circulación aquí establecidas.

**ARTICULO 56o.-** Los visitantes estacionarán sus vehículos en los estacionamientos para visitas y en ningún caso podrán estacionarse en las calles interiores y accesos.

**ARTICULO 57o.-** Ningún vehículo, ni aquellos de recreación como botes, motos, remolques y campers, podrán permanecer en las avenidas y calles de **EL CONDOMINIO** ni en los estacionamientos para visitas.

**ARTICULO 58o.-** Las reparaciones mecánicas de vehículos dentro de **EL CONDOMINIO** están prohibidas, salvo en casos de emergencia.

**ARTICULO 59o.-** Los estacionamientos de **EL CONDOMINIO** son únicamente para visitas. **LOS CONDÓMINOS** no podrán utilizar los estacionamientos para visitas para sus vehículos.

**ARTICULO 60o.-** Queda estrictamente prohibida la entrada de guardias personales, salvo autorización previa y por escrito de **EL ADMINISTRADOR**.

**ARTICULO 61o.-** Las fiestas en las **ÁREAS COMUNES** están prohibidas, salvo autorización previa y por escrito de **EL ADMINISTRADOR**.

**ARTICULO 62o.-** **LOS CONDÓMINOS** al celebrar cualquier tipo de convivencia en sus **ÁREAS PRIVATIVAS**, deberán mantener niveles de sonido moderados, principalmente en la noche, con la finalidad de no perturbar al resto de **LOS CONDÓMINOS**.

Los horarios permitidos para la celebración de las convivencias, serán de domingo a jueves, durante el día y hasta las 24 horas; y de viernes a sábado, durante el día y hasta las 2 horas del día siguiente. Fuera del horario señalado **EL CONDÓMINO** deberá suspender todo tipo de ruido que genere la convivencia.

**ARTICULO 63o.-** Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas, enervantes o cualquier droga o estupefaciente en **LAS ÁREAS COMUNES**.

**ARTICULO 64o.-** Las serenatas se podrán realizar durante el día hasta antes de las 24:00 horas

**ARTICULO 65o.-** El uso de cohetes o juegos pirotécnicos está prohibido en **EL CONDOMINIO**.

**ARTICULO 66o.-** Se prohíbe expresamente utilizar los **LOTES DE TERRENO** sin construcción, para convivencias o reuniones, así como ceder su uso y goce para tales fines a cualquier persona.

**ARTICULO 67o.-** Se prohíbe colocar objetos, tableros de basquetbol o propaganda en los postes del alumbrado público, o en cualquier otra instalación de **EL CONDOMINIO**.

**ARTICULO 68o.-** Se prohíbe a **LOS CONDÓMINOS** tener animales no domésticos dentro de **EL CONDOMINIO**.

**ARTICULO 69o.-** Sólo se permitirá que **LOS CONDÓMINOS** tengan perros domésticos, gatos y aves en cautiverio. **EL CONDÓMINO** será responsable por cualquier ataque o daño que ocasionen sus mascotas a cualquier persona, debiendo retirarlo permanentemente y de inmediato de **EL CONDOMINIO**; además tendrá la obligación de cubrir por su cuenta los gastos derivados de dicho incidente. Cuando exista algún problema por el comportamiento de cualquier mascota, el afectado presentará su queja por escrito a **EL ADMINISTRADOR** y éste se encargará de analizar y sancionar, en su caso, las violaciones al presente Reglamento. Cuando se acumulen dos quejas sobre una misma mascota de cualquier **CONDÓMINO**, se le revocará definitivamente la autorización para tenerlo.

En el caso que las mascotas provoquen ruidos, ladridos, aullidos y/o demás sonidos provenientes de las mismas, durante el día y/o la noche, **EL CONDÓMINO** deberá impedir que el ruido moleste a los vecinos, mediante la utilización de bozales, correas correctivas y/o cualquier otro mecanismo permitido por las leyes proterras de animales; en caso que el ruido perturbe el orden del **CONDOMINIO** y/o los alrededores del **ÁREA PRIVATIVA**, de ser el caso que algún **CONDÓMINO** se queje del ruido ocasionado por la mascota, **EL ADMINISTRADOR** podrá penalizar a su propietario, a través del cobro de una multa de 20 (veinte) SMDDF (salarios mínimos diarios del Distrito Federal) pagadera en la siguiente **CUOTA DE MANTENIMIENTO**; de acumular éste 3 (tres) multas, consecutivas o no, **EL**

**ADMINISTRADOR** mandará llamar a las autoridades correspondientes, para el aseguramiento del animal que se trate.

**ARTICULO 70o.-** Lo dispuesto en el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

- a) La mascota deberá permanecer dentro de las **ÁREAS PRIVATIVAS**.
- b) Podrá salir a los jardines y calles interiores, siempre y cuando se encuentre debidamente asegurada mediante correas y bajo el control de un adulto.
- c) En el supuesto de que por algún motivo ensucie los jardines, calles interiores o cualquier **ÁREA COMÚN** o **ÁREA PRIVATIVA**, **LOS CONDÓMINOS** deberán limpiar por su cuenta dicha área a la brevedad.
- d) Los animales deberán estar vacunados y contar con los certificados que demuestren la observancia de las disposiciones sanitarias vigentes.

**ARTICULO 71o.-** Se autoriza únicamente tener aves pequeñas en cautiverio dentro de **LAS ÁREAS PRIVATIVAS**.

**ARTICULO 72o.-** Además de las reglas de convivencia establecidas en este capítulo, son aplicables dentro de **EL CONDOMINIO** las disposiciones contenidas en el Bando de Policía y Buen Gobierno.

**ARTICULO 73o.-** Queda prohibido el uso del claxon dentro de **EL CONDOMINIO**. Así mismo, se prohíbe utilizar volúmenes altos de sonido en los vehículos, al transitar dentro de **EL CONDOMINIO**.

**ARTICULO 74o.-** Única y exclusivamente las personas que cuenten con licencia de manejo expedida por la autoridad competente, podrán manejar vehículos automotores en **EL CONDOMINIO**.

### *SECCIÓN TERCERA DE LOS GASTOS DEL CONDOMINIO*

**ARTICULO 75o.-** El incumplimiento de lo previsto en la sección anterior de este Reglamento, obligará al infractor de estas disposiciones al pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios o **ÁREAS COMUNES** de que se traten, además será responsable del pago de los daños o perjuicios que resulten en la forma que la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** establezca.

**ARTICULO 76o.-** Los desperfectos en las **ÁREAS COMUNES** que hayan sido hechas por **LOS CONDÓMINOS**, **USUARIOS**, personas que ocupan la propiedad, visitas, proveedores o empleados, serán reparados por éstos o por **EL ADMINISTRADOR** a costa del **CONDÓMINO** correspondiente.

**ARTICULO 77o.-** **LOS CONDÓMINOS** cubrirán, independientemente del impuesto predial correspondiente a su **ÁREA PRIVATIVA**, la parte que les corresponda

respecto de las **ÁREAS COMUNES**, así como los demás impuestos o derechos que en razón del **CONDominio** les afecten como causantes.

**ARTICULO 78o.-** De igual manera, cada **CONDÓMINO** pagará independientemente los servicios de luz, teléfono, gas y cualquier otro que utilice en forma exclusiva.

**ARTICULO 79o.-** El importe de **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO** se determinará conforme a lo siguiente:

- a) La superficie total del **LOTE DE TERRENO** se dividirá entre lo que resulte de sumar la superficie de todos los **LOTES DE TERRENO** de **EL CONDOMINIO**, expresado porcentualmente.
- b) El resultado de dividir un **LOTE DE TERRENO** entre el número total de **LOTES DE TERRENO**, expresado porcentualmente.
- c) El resultado de las cantidades señaladas en los incisos a) y b), se sumará y se dividirá entre dos para obtener un promedio porcentual, siendo dicho promedio la base para calcular el monto de la **CUOTA DE MANTENIMIENTO**.

**ARTICULO 80o.-** Todo **CONDÓMINO** tendrá obligación de atender los gastos comunes, para lo cual se formará un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar **EL CONDOMINIO**, dichos fondos serán establecidos y manejados por **EL ADMINISTRADOR**.

**ARTICULO 81o.-** Son gastos comunes, de manera enunciativa más no limitativa, son los siguientes:

- a) Los impuestos, derechos y cooperaciones no individuales de los que sean causantes **LOS CONDÓMINOS** en forma colectiva;
- b) Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas **ÁREAS COMUNES** de **EL CONDOMINIO**;
- c) Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes de **EL CONDOMINIO**;
- d) Los gastos generales, de agua y de alumbrado de todas las **ÁREAS COMUNES**;
- e) Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio de **EL CONDOMINIO**; y

- f) El pago de los importes generados por la prestación de los servicios, que incluyen los honorarios, salarios y prestaciones que deban pagarse a **EL ADMINISTRADOR**, así como a las demás personas físicas o morales contratadas para prestar los diversos servicios.
- g) Los gastos de administración y cobranza de **LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO**.
- h) Para cubrir las primas de los seguros que en su caso contrate **EL ADMINISTRADOR**.
- i) En general todas las que determine la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de San Luis Potosí, este Reglamento, y las que acuerde la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**.

**ARTICULO 82o.-** Las obras necesarias para mantener **EL CONDOMINIO** en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente, se ordenarán por **EL ADMINISTRADOR** bastando la conformidad del **COMITÉ DE VIGILANCIA**, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, debiendo informar al respecto en la siguiente **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**.

**ARTICULO 83o.-** Cuando este fondo no baste o se requieran efectuar obras no previstas, **EL ADMINISTRADOR** convocará a la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**, a fin de que, conforme lo prevenga el presente reglamento, resuelva lo conducente.

**ARTICULO 84o.-** La reparación de vicios ocultos cuyo saneamiento no sea posible exigir a otra persona, se pagará por **LOS CONDÓMINOS**, en la proporción que a cada uno corresponda, según la escritura constitutiva del **CONDOMINIO**; deberán ser aprobados conforme lo dispuesto por la Ley Sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado San Luis Potosí.

**ARTICULO 85o.-** Los gastos que, sin ser necesarios, aumenten o no el valor del **CONDOMINIO**, y los que mejoren el aspecto y la comodidad del mismo, deberán ser aprobados conforme lo dispuesto por la Ley Sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado San Luis Potosí.

**ARTICULO 86o.-** En caso que un **CONDÓMINO** aumentara las cargas comunes para su provecho, él solo deberá soportar este aumento, a cuyo efecto **EL ADMINISTRADOR** exigirá su pago según lo dispuesto en el capítulo de sanciones.

**ARTICULO 87o.-** **EL CONDÓMINO** que no cumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás **CONDÓMINOS**.

**ARTÍCULO 88o.-** La forma, tiempo y lugar de cualquier pago, serán determinadas por **EL ADMINISTRADOR**, la cuota de mantenimiento se actualizará anualmente a

razón del INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor), más 3 (tres) puntos porcentuales, los aumentos superiores serán conforme a la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio vigente en el Estado.

**ARTÍCULO 89o.-** En caso que **EL CONDÓMINO** y/o la persona que ocupe **ÁREAS PRIVATIVAS**, no sean la misma persona, deberán notificar por escrito este hecho a **EL ADMINISTRADOR**, pero será obligación de **EL CONDÓMINO** cubrir Las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO**, a que éste capítulo se refiere.

**ARTÍCULO 90o.-** **EL CONDÓMINO** que no se sirva de los servicios o que no utilice las **ÁREAS COMUNES** por cualquier causa, seguirá obligado a cubrir las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** a que éste capítulo se refiere.

**ARTÍCULO 91o.-** **EL ADMINISTRADOR**, será el encargado de recaudar las aportaciones que deberán pagar **LOS CONDÓMINOS** para gastos de mantenimiento.

**EL ADMINISTRADOR** tiene la obligación de presentar al **COMITÉ DE VIGILANCIA** liquidaciones por escrito que especifiquen:

- a) Relación de gastos efectuados en el semestre.
- b) Relación de los ingresos recibidos en dicho periodo.
- c) Relación por **ÁREA PRIVATIVA** que muestre el adeudo al empezar el semestre, la cuota pagada en el semestre, las derramas que correspondan y el saldo de cada uno, este será igual al saldo en el banco o en caja.

**ARTÍCULO 92o.-** **LOS CONDÓMINOS** pagarán las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** a su cargo en Moneda Nacional, dentro de los primero 10 (diez) días naturales de cada mes calendario, sin previo cobro o requerimiento de **EL ADMINISTRADOR**.

Las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** se podrán cubrir en efectivo y/o a través de domiciliación del pago; en caso que **EL CONDÓNIMO** opte por pagar en efectivo, éste deberá cubrir 3 mensualidades mismas que quedarán en calidad de depósito en garantía esto independientemente del pago de la primera cuota de mantenimiento.

**ARTÍCULO 93o.-** **LOS CONDÓMINOS** que no cubran las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** dentro del plazo indicado, deberán realizar el pago conforme a la cuota vigente al momento de realizarlo, en adición al pago de intereses moratorios, a razón del 2% (dos por ciento) mensual sobre el saldo insoluto.

Así mismo, a consideración de **EL ADMINISTRADOR**, éste podrá suspender los suministros de los servicios de **EL CONDÓMINO** que se encuentren en mora en el pago de las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO**, por el tiempo en que dure su morosidad, sin ninguna responsabilidad a su cargo, de la misma manera prohibirá la entrada al **CONDOMINIO** a los vehículos de los visitantes y/o que se dirijan a su **ÁREA PRIVATIVA**; toda vez que el pago de las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO**, cubren los desperfectos que pueden ocasionar por el desgaste de utilizar las **ÁREAS COMUNES** y estacionamientos destinados para las visitas.

**ARTÍCULO 94o.- EL ADMINISTRADOR** erogará los gastos de Administración y pagará de manera enunciativa más no limitativa, los gastos de mantenimiento de las **ÁREAS COMUNES**, la vigilancia, la recolección de basura, el alumbrado público, los pasivos, impuestos, asesorías, etc. precisamente con las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** que paguen **LOS CONDÓMINOS**.

**ARTÍCULO 95o.-** En caso de que efectuados los gastos a que se refiere el artículo anterior, quede un remanente, **EL ADMINISTRADOR** lo destinará a trabajos de mejoras y/o mantenimiento extraordinario.

**ARTÍCULO 96o.-** Por lo que se refiere a cuotas extraordinarias, éstas serán consideradas como tales cuando su objetivo sea uno de los siguientes:

- a) Cubrir una emergencia que ponga en peligro la prestación de servicios.
- b) Mejorar sustancialmente un servicio ya existente.
- c) Añadir un nuevo servicio a los que ya se prestan en **EL CONDOMINIO**.

Todas las cuotas extraordinarias sin excepción, deberán ser cubiertas por **LOS CONDÓMINOS** en la forma y tiempo que señale **EL ADMINISTRADOR**.

**ARTÍCULO 97o.- EL CONDOMINIO** siempre deberá tener un fondo de reserva, y cuando este disminuya, se decretará una exhibición extraordinaria para reponerlo.

El fondo de reserva se integrará con la cantidad que establezca **EL ADMINISTRADOR** aprobado por **LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**.

#### *SECCIÓN CUARTA DE LOS GRAVÁMENES*

**ARTÍCULO 98o.-** Los gravámenes son divisibles entre las diferentes **ÁREAS PRIVATIVAS** sujetas al régimen de propiedad en Condominio, bien sea que dichos gravámenes se adquieran por el constructor, el consorcio de **CONDÓMINOS** o **LOS CONDÓMINOS** en lo individual.

**ARTÍCULO 99o.-** Cada **CONDÓMINO** responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de **LOS CONDÓMINOS** para responder de un gravamen, anterior a la compra-venta, se tendrá por no puesta.

### **CAPÍTULO QUINTO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO**

#### *SECCIÓN PRIMERA DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO*

**ARTICULO 100o.- LOS CONDOMINIOS** serán administrados por la persona física o moral, que designe la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**. **EL ADMINISTRADOR** podrá ser un tercero externo siempre y cuando sea elegido por la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**.

En la constitución del régimen de propiedad en condominio, el primer administrador será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva.

**ARTICULO 101o.-** El nombramiento deberá ser presentado para su registro ante las dependencias competentes en atención a lo dispuesto por la legislación aplicable.

**ARTÍCULO 102o.-** Cuando la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** decida contratar servicios profesionales externos para su administración, el **COMITÉ DE VIGILANCIA** deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la ley aplicable, el cual no podrá exceder de un año renovable automáticamente en tanto la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** no determine lo contrario.

**ARTICULO. 103o.- EL ADMINISTRADOR**, será el representante de **LOS CONDÓMINOS** y de **EL CONDOMINIO** y tendrá las facultades necesarias para llevar a cabo el funcionamiento y manejo de **EL CONDOMINIO**, teniendo de manera enunciativa, mas no limitativa, los siguientes: poder para pleitos y cobranzas y para ejecutar actos de administración. Por lo mismo, tendrán todas las facultades generales y las que requieran cláusulas especiales en los términos de lo dispuesto por los primeros párrafos del Artículo 2384 (dos mil trescientos ochenta y cuatro) y del artículo 2417 (dos mil cuatrocientos diecisiete) del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, así como las facultades que se mencionan en el artículo 44 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado. Cuando **EL ADMINISTRADOR** sea una persona moral, ésta actuará por conducto de su respectivo representante legal, y tendrá los mismos poderes y facultades a que éste párrafo se refiere para representar a **LOS CONDÓMINOS** y a **EL CONDOMINIO**.

**ARTICULO 104o.- EL ADMINISTRADOR** durará en su encargo durante un (1) año y podrá ser reelegido por otro período de igual duración, en la inteligencia que deberá continuar en el ejercicio de su encargo hasta que la persona designada para sustituirlo, asuma su cargo.

**ARTICULO 105o.- EL ADMINISTRADOR** al concluir su período o cuando la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** designe una nueva administración, la saliente en el ejercicio de su cargo, la entregará a quien deba sustituirlo, junto con todos los documentos correspondientes, incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, debiéndose levantar un acta circunstanciada de dicha entrega – recepción. En caso que **EL ADMINISTRADOR** electo no se presente a recibir, se convocará a la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** de forma urgente y ante ella se designará a la persona a quien le deba entregar el cargo. En la misma reunión de **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** o en la siguiente, en su caso, se

examinarán las cuentas que entregue **EL ADMINISTRADOR** y se aprobarán, en su caso, por mayoría de votos o se acordará exigir la responsabilidad respectiva.

**ARTICULO 106o.-** Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte **EL ADMINISTRADOR**, dentro de sus funciones, obligarán a todos **LOS CONDÓMINOS** a menos que las dos terceras partes de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** las modifiquen o revoquen.

**ARTICULO 107o.-** Corresponde a **EL ADMINISTRADOR**, de manera enunciativa más no limitativa, lo siguiente:

1. Llevar el libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por el área competente del Municipio;
2. Entregar una copia del presente Reglamento a cada **CONDÓMINO** o arrendatario;
3. Caucionar a satisfacción y en la forma que lo determine la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** el manejo de la administración;
4. Responder ante **LOS CONDÓMINOS** por los daños y perjuicios que se causen por el mal manejo de su administración;
5. Hacer del conocimiento en forma inmediata de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** de cualquier asunto relacionado con los bienes del **CONDominio**;
6. Cuidar y vigilar los bienes de **EL CONDOMINIO** y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad formada por los propietarios y ocupantes de **EL CONDOMINIO**;
7. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con **EL CONDOMINIO**;
8. Atender las quejas expresadas por **LOS CONDÓMINOS** respecto de la operación de las instalaciones y servicios generales, haciéndolos, en su caso, del conocimiento de **la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**;
9. Establecer junto con la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**, las cuotas a cargo de los **CONDÓMINOS**, determinando el esquema de cobro que se considere más adecuado y eficiente, de acuerdo a las características del **CONDominio**;
10. Realizar todos los actos necesarios para la administración y conservación de **EL CONDOMINIO**;

11. Realizar las obras necesarias para mantener el **CONDOMINIO** en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente;
12. Ejecutar los acuerdos de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS**;
13. Verificar la recaudación de las cuotas que correspondan a los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;
14. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del **CONDOMINIO**, con cargo al fondo correspondiente;
15. Verificar que se entreguen los recibos a cada uno de **LOS CONDÓMINOS** por las cantidades que hayan aportado para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;
16. Llevar una relación de los gastos efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;
17. Llevar una relación que muestre los montos de aportaciones y de las cuotas pendientes de cubrirse, en el cual se exprese el saldo pendiente de pago;
18. Convocar a reunión de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS**, cuando menos con 10 (diez) días de anticipación, indicando el lugar, fecha, hora y orden del día;
19. Notificar de la celebración de reuniones de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**, por escrito, a **LOS CONDÓMINOS** o a sus representantes, en su **ÁREA PRIVATIVA**;
20. Fijar las convocatorias para las reuniones de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**, en uno o más lugares visibles de **EL CONDOMINIO**;
21. Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de las Leyes aplicables, este Reglamento, la escritura mediante la cual se transmite la propiedad a **LOS CONDÓMINOS** y la escritura constitutiva de **EL CONDOMINIO**;
22. Otorgar a **LOS CONDÓMINOS** que así lo soliciten, copia autorizada con su firma, del acta de las reuniones de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** celebradas;
23. Realizar las demás funciones que le sean asignadas por la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**, así como a cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo las Leyes aplicables a la materia, y el Reglamento Interno de **EL CONDOMINIO**;

24. Todas las demás facultades, derechos y obligaciones que le confiere el artículo 44 y demás artículos relativos de la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí.

**ARTICULO 108o.- EL ADMINISTRADOR** podrá ser libremente removido, por el acuerdo de la mayoría simple de **LOS CONDÓMINOS**, adoptada en **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**, cuando no dé cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones o por ausencia o incapacidad temporal o definitiva, que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas.

**ARTICULO 109o.- EL ADMINISTRADOR** será solidariamente responsable con los que lo hayan precedido, por las irregularidades en que hubiesen incurrido éstos sí, conociéndolas, no las denuncia a la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**, a la cual deberá convocar a reunión de inmediato para tal efecto.

## SECCIÓN SEGUNDA DE LA VIGILANCIA DEL CONDOMINIO

**Artículo 110o.- LOS CONDOMINIOS** deberán contar con un **COMITÉ DE VIGILANCIA** integrado por dos o hasta cinco **CONDÓMINOS**, dependiendo del número de **ÁREAS PRIVATIVAS**, designándose de entre ellos un presidente, y de uno a cuatro vocales, mismos que actuarán de manera colegiada. Una minoría que represente por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) del número total de **LOS CONDÓMINOS**, tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

El nombramiento de los miembros del **COMITÉ DE VIGILANCIA** será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse sólo a la mitad de sus miembros por un periodo consecutivo, excepto el presidente, que en ningún caso podrá ser reelecto en periodo consecutivo.

**Artículo 111o.- El COMITÉ DE VIGILANCIA** tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- a) Cerciorarse de que **EL ADMINISTRADOR** cumpla con los acuerdos de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**;
- b) Supervisar que **EL ADMINISTRADOR** lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- c) Contratar y dar por terminados los servicios profesionales externos a que se refiere el artículo 42 de la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, previa autorización de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**;
- d) En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras necesarias para mantener **EL CONDOMINIO** en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, que efectuará **EL ADMINISTRADOR** previa licencia, en su caso, de las

autoridades competentes de la administración pública, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, debiendo informar al respecto en la siguiente **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**;

- e) Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir **EL ADMINISTRADOR** ante la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**;
- f) Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- g) Dar cuenta a la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** de sus observaciones sobre la administración del **CONDOMINIO**;
- h) Coadyuvar con **EL ADMINISTRADOR** en observaciones a **LOS CONDÓMINOS** sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- i) Convocar a la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**, cuando **LOS CONDÓMINOS** hayan requerido al **EL ADMINISTRADOR** y éste no lo haga dentro de los 3 (tres) días naturales siguientes a la petición.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** de irregularidades en que haya incurrido **EL ADMINISTRADOR**, con notificación a éste para que comparezca ante la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**;

- j) Solicitar la presencia de un representante del área competente del municipio, o de un fedatario público, en los casos previstos en la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, o en los que considere necesario.
- k) Las demás que se deriven de la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento.

### SECCIÓN TERCERA DE LA ASAMBLEA

**ARTICULO 112o.- LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** es el órgano supremo del **CONDOMINIO**.

**ARTICULO 113o.-** Cada **CONDÓMINO** gozará de un voto por **ÁREA PRIVATIVA**, excepto en los casos previstos por la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, que se exija una votación relacionada con el valor del inmueble, en cuyo caso, cada **CONDÓMINO** gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su **ÁREA PRIVATIVA** represente, en el total del **CONDOMINIO** establecido en la escritura constitutiva o en su caso, en sus respectivas modificaciones.

**ARTICULO 114o.- LOS CONDÓMINOS** podrán hacerse representar por otra persona, siempre que éste no sea **EL ADMINISTRADOR**, o participe como miembro del **CONSEJO DE VIGILANCIA**, representación que se podrá otorgar mediante simple carta poder firmada por el otorgante y el representante ante dos testigos o mediante poder notarial. Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente inciso, los **CONDÓMINOS** deberán procurar siempre asistir personalmente a las **ASAMBLEAS GENERALES DE CONDÓMINOS**.

**ARTICULO 115o.-** Las resoluciones de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** se tomarán por simple mayoría de votos, salvo en aquellos casos en que Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, establezca una mayoría calificada de las dos terceras partes o incluso de unanimidad de votos de **LOS CONDÓMINOS** presentes, y serán obligatorios a todos **LOS CONDÓMINOS**.

**ARTICULO 116o.- LOS CONDÓMINOS** no podrán votar en los asuntos en que estén personalmente interesados.

**ARTICULO 117o.-** La **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** se reunirá por lo menos una vez al año, pudiendo reunirse cuantas veces sea convocada conforme a lo dispuesto por la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de San Luis Potosí en mención y por este Reglamento.

**ARTICULO 118o.- LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**, tendrá las siguientes facultades:

- a) Establecer junto con **EL ADMINISTRADOR**, las cuotas a cargo de **LOS CONDÓMINOS**, determinando el esquema de cobro que se considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características de **EL CONDOMINIO**;
- b) Nombrar y remover libremente a **EL ADMINISTRADOR**;
- c) Fijar la remuneración relativa a **EL ADMINISTRADOR**;
- d) Precisar las obligaciones y facultades de **EL ADMINISTRADOR** frente a terceros y las necesarias respecto de **LOS CONDÓMINOS**, de acuerdo a la escritura constitutiva, y el presente reglamento.
- e) Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar **EL ADMINISTRADOR**, respecto al fiel desempeño de su cargo y manejo de los fondos a su cuidado;
- f) Contratar a un tercero externo para que funja como **ADMINISTRADOR**, el cual tendrá a su cargo la administración del **CONDOMINIO**;
- g) Nombrar y remover al **COMITÉ DE VIGILANCIA**;

- h) Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta **EL ADMINISTRADOR** a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el **COMITÉ DE VIGILANCIA**;
- i) Discutir y, en su caso, aprobar conjuntamente con **EL ADMINISTRADOR**, el presupuesto de gasto para el año siguiente;
- j) Establecer en conjunto con **EL ADMINISTRADOR**, las cuotas a cargo de **LOS CONDÓMINOS** para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de instrumentos y maquinaria;
- k) Resolver sobre los asuntos que **EL ADMINISTRADOR** someta a su consideración.
- l) Modificar la escritura constitutiva del **CONDominio** y/o este Reglamento Interno, cumpliendo con las condiciones que se prevén en dichos documentos, y dentro del marco de las disposiciones legales aplicables.
- m) Instruir al **COMITÉ DE VIGILANCIA** o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes, cuando **EL ADMINISTRADOR** o los administradores infrinjan la Ley Sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, este reglamento, la escritura constitutiva y/o cualesquiera disposiciones legales aplicables;
- n) Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas a **EL ADMINISTRADOR**, y;
- ñ) Las demás que le confieran la Ley Sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, su reglamento, el reglamento interno, la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables.

**ARTICULO 119o.-** La convocatoria a reunión de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** será hecha por **EL ADMINISTRADOR** o en su caso por el **COMITÉ DE VIGILANCIA**.

**ARTICULO 120o.-** **LOS CONDÓMINOS** podrán convocar a **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**, sin la intervención de **EL ADMINISTRADOR**, cuando representen por lo menos el 25% (veinticinco por ciento del total de los **CONDÓMINOS**).

**ARTICULO 121o.-** Cuando una reunión de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá para instalar legalmente la Asamblea, un quórum del 75% (setenta y cinco por ciento) de **LOS CONDÓMINOS**; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum de instalación, será con cuando menos del 51% (cincuenta y uno por ciento) de **LOS CONDÓMINOS**, si la reunión se efectuare en razón de tercera convocatoria y subsecuentes, la Asamblea se declarará legalmente instalada con los

condóminos que asistan, excepto cuando se trate de uno solo y las resoluciones se tomarán por mayoría de **LOS CONDÓMINOS** presentes.

**ARTICULO 122o.-** Las **ASAMBLEAS GENERAL DE CONDÓMINOS** serán presididas por **EL ADMINISTRADOR**, y en su ausencia, por la persona designada por mayoría de **LOS CONDÓMINOS** presentes en la asamblea. El funcionario que presida la asamblea propondrá la designación uno o dos Escrutadores y un Secretario entre los participantes, cuyos nombramientos deberán ser aprobados por la Asamblea.

**ARTICULO 123o.-** Las resoluciones legalmente adoptadas por la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS**, obligarán a todos **LOS CONDÓMINOS**, aun a los ausentes o disidentes.

**ARTICULO 124o.-** Las **ASAMBLEAS GENERALES DE CONDÓMINOS** por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

- I. Las asambleas generales ordinarias, se celebrarán con la periodicidad señalada en la Ley Sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración de **EL CONDOMINIO**, así como tratar los asuntos concernientes al mismo, y
- II. Las asambleas generales extraordinarias, se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender, y cuando se trate de los siguientes, conforme a lo establecido en este reglamento: cualquier modificación a la escritura constitutiva de **EL CONDOMINIO** o su reglamento; para la extinción voluntaria de **EL CONDOMINIO**; para realizar obras nuevas; cuando la administración pública municipal solicite convenio para que un área común se utilice como pública; y para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

#### SECCIÓN CUARTA DE LA CONVOCATORIA

**ARTICULO 125o.** Las convocatorias para la celebración de las **ASAMBLEAS GENERALES DE CONDÓMINOS**, se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- I. La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará dentro de **EL CONDOMINIO**, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día y quién convoca;
- II. **LOS CONDÓMINOS** o sus representantes, serán notificados por escrito en el lugar que para tal efecto hayan señalado ante la administración. El convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del **CONDOMINIO** con una anticipación de por lo menos 10 (diez) días naturales a la fecha de celebración de la asamblea.

- III. Podrán convocar a asamblea, de acuerdo a lo que establece la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí:
- a) **EL ADMINISTRADOR;**
  - b) **EI COMITÉ DE VIGILANCIA;**
  - c) Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) del total de **LOS CONDÓMINOS.**

#### SECCIÓN QUINTA DE LA CONSERVACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

**ARTICULO 126o.- EL ADMINISTRADOR** deberán llevar un archivo en el que guarden todos sus documentos relativos al **CONDOMINIO**, pues éstos podrán servir, además de para justificar, la actuación de su administración, para acreditar pagos, ofrecerlos como prueba en caso de juicio, etcétera.

**ARTICULO 127o.-** Los documentos deben de conservarse, si es posible, indefinidamente. En cualquier caso deberán conservarse por lo menos durante 11 (once) años, ya que el plazo de prescripción de las acciones civiles es de 10 (diez) años, esto aun en el caso de los comprobantes de carácter fiscal, puesto que los mismos pueden servir para ofrecerlos como prueba en asuntos de orden civil.

#### CAPITULO SEXTO DE LAS CONTROVERSIAS ENTRE CONDÓMINOS.

**ARTICULO 128o.-** Las controversias que surjan entre **LOS CONDÓMINOS** con motivo del ejercicio de sus derechos en el **CONDOMINIO** o las quejas que se tengan en contra de algún **CONDÓMINO**, deberán someterse al conocimiento de **EL ADMINISTRADOR**, quien, desde luego, procurará resolverlas buscando la mayor integración, organización y desarrollo de la comunidad.

**ARTICULO 129o.-** En caso de no ser posible la solución del problema, los **CONDÓMINOS** se someterán al procedimiento establecido en el Capítulo IV de la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de San Luis Potosí para solucionar este tipo de controversias

#### CAPITULO SÉPTIMO. DE LAS SANCIONES

**ARTICULO 130o.-** El pago de las cuotas correspondientes, se hará mensualmente dentro de los primeros 10 (diez) días naturales de cada mes, sin necesidad de previo cobro, **EL CONDÓMINO** que no cubra puntualmente sus cuotas, deberá pagar el 2% (dos por ciento) de interés mensual por todo el tiempo en que estuviera en mora, hasta que sea liquidado el saldo insoluto.

**ARTICULO 131o.-** Cuando algún **CONDÓMINO** caiga en mora, **EL ADMINISTRADOR** distribuirá el importe del adeudo causado y el que se siga causando, entre los demás **CONDÓMINOS**, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. **EL ADMINISTRADOR**, una vez recuperado el monto adeudado, reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubieren aportado y los intereses recuperados en la parte proporcional que les corresponda. En caso de obtenerse la recuperación parcial del adeudo, el monto obtenido se repartirá proporcionalmente.

**ARTICULO 132o.-** Trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil, para hacerse efectiva ante los tribunales competentes, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y penas convencionales estipuladas en este reglamento, si va suscrito por **EL ADMINISTRADOR** y el presidente del **COMITÉ DE VIGILANCIA**, acompañado de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como copia certificada por fedatario público o por el área competente del municipio, del acta de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS** relativa y de este Reglamento, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los **CONDÓMINOS** para los fondos de mantenimiento, administración y el de reserva.

**ARTICULO 133o.-** Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan pendiente de pago, 3 (tres) o más cuotas ordinarias mensuales o 1 (una) extraordinaria.

**ARTICULO 134o.-** En caso de violación o incumplimiento al presente reglamento, **EL ADMINISTRADOR** notificará por escrito, al **EL CONDÓMINO** el incumplimiento o la violación en la que incurrió, para que dentro del plazo de 10 (diez) días naturales lo subsane o dé cumplimiento a la obligación aludida.

**ARTICULO 135o.-** Si una vez requerido **EL CONDÓMINO** para que cumpla o subsane alguna obligación o infracción cometida, no lo hace dentro del plazo mencionado en el artículo anterior, pagará la multa que establezca **EL ADMINISTRADOR**, por cada día que transcurra sin que dé cumplimiento a la obligación de que se trate, así como el pago de la multa impuesta, se le generará un intereses moratorios a razón del 5% (cinco por ciento) mensual, sobre el importe de las multas omitidas.

**ARTICULO 136o.-** Las multas a que este reglamento se refiere, deberán ser pagadas por el infractor, dentro de un plazo de 10 (diez) días naturales, contados a partir de su notificación, y en caso de no hacerlo, se procederá conforme lo establecido en el artículo anterior.

**ARTICULO 137o.-** Además de lo señalado por este capítulo, también serán aplicables las sanciones que dispone la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de San Luis Potosí.

Cuando se realice una obra o edificación en contravención a este reglamento o que conforme al mismo deba ser previamente autorizada por **EL CONSEJO DE DISEÑO**, sin que se haya obtenido dicha autorización, se procederá de la forma siguiente:

- a) Se suspenderá la ejecución de las obras en **EL LOTE DE TERRENO**.
- b) **EL CONSEJO DE DISEÑO** requerirá a **EL CONDÓMINO** para que dentro de un plazo de 15 (quince) días naturales contados a partir de la notificación en la que se le haga saber la infracción cometida, presente su solicitud de autorización, y en su caso, el proyecto respectivo, o bien, manifieste en qué forma subsanará la omisión o infracción de que se trate.
- c) Si dentro del plazo señalado, **EL CONDÓMINO** no cumple con el requerimiento a que se refiere la notificación, **EL ADMINISTRADOR** a solicitud de **EL CONSEJO DE DISEÑO**, dictará las sanciones aplicables al infractor.
- d) **EL ADMINISTRADOR** a solicitud de **EL CONSEJO DE DISEÑO**, está facultado para denunciar los hechos a las autoridades para que éstas procedan conforme lo indican las leyes aplicables.
- e) Independientemente del pago de las infracciones a que se refiere este capítulo, **EL CONDÓMINO** estará obligado a subsanar o a dar cumplimiento a la infracción o incumplimiento que señale **EL CONSEJO DE DISEÑO**.

## **CAPITULO OCTAVO**

### **DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO.**

**ARTICULO 138o.-** Si el **CONDOMINIO** estuviera en estado ruinoso, o se destruyera en su totalidad, o en una proporción que represente más del 50% (cincuenta por ciento) de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por institución financiera autorizada, se podrá acordar en **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE CONDOMINIOS**, con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de **LOS CONDÓMINOS**, y por un mínimo de votos que represente el (75%) setenta y cinco por ciento del valor total del **CONDOMINIO**, y la mayoría simple del número total de **LOS CONDÓMINOS**:

- I. La reconstrucción de las **ÁREAS COMUNES** o su venta, de conformidad con lo establecido en la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables, y
- II. La extinción total del **CONDOMINIO**.

**Artículo 139°.-** En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción de **EL CONDOMINIO**, cada **CONDÓMINO** estará obligado a costear la reparación de su **ÁREA PRIVATIVA**, y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las **ÁREAS COMUNES**, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

**LOS CONDÓMINOS** minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción, deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de 6 (seis) meses, al

valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o institución bancaria autorizada, pero si **LAS ÁREAS PRIVATIVAS** se hubieren destruido totalmente, la mayoría de **LOS CONDÓMINOS** podrá decidir sobre la extinción parcial del **CONDOMINIO**, si la naturaleza del **CONDOMINIO** y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al **CONDÓMINO** por la extinción de sus derechos de copropiedad.

**Artículo 140°.-** Si se optare por la extinción total del **CONDOMINIO** de conformidad con las disposiciones de la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, se deberá asimismo decidir sobre la división de las **ÁREAS COMUNES** o su venta.

## **CAPITULO NOVENO DE LAS MODIFICACIONES AL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO.**

**ARTICULO 141o.-** Cualquier modificación a la escritura constitutiva o al presente reglamento, se acordará en **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE CONDÓMINOS**, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de **LOS CONDÓMINOS** y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del valor total de **EL CONDOMINIO** y la mayoría simple del total de **EL CONDOMINIO**, siendo, además necesario el consentimiento expreso del organismo o dependencia oficial que corresponda, cuando subsista algún crédito hipotecario en favor de éstos.

## **CAPITULO DÉCIMO DE LOS SERVICIOS**

### *SECCIÓN PRIMERA.- DE LA VIGILANCIA*

**ARTICULO. 142o.-** El servicio de vigilancia será prestado por la persona física o moral que al efecto contrate **EL ADMINISTRADOR**, quien tendrá a su cargo la seguridad dentro de **EL CONDOMINIO**.

**ARTICULO. 143°.-** El administrador y su equipo de vigilancia no se hace responsable por ningún tipo de daño o robo de los bienes privativos de cada condómino.

**ARTICULO. 144o.-** El personal de vigilancia controlará la entrada y salida de visitas, proveedores, prestadores de servicios y de cualquier otra persona que deba tener acceso al **CONDOMINIO**; en caso que reciba indicaciones vinculadas con la prohibición o limitación del acceso controlado a **LOS CONDÓMINOS** y/o sus visitas.

**ARTICULO 145°.-** El personal de vigilancia hará las indicaciones y sugerencias necesarias tanto a **LOS CONDÓMINOS**, así como a las visitas y/o prestadores de servicio, con la finalidad de que cumplan con las disposiciones de convivencia establecidas en este reglamento.

**ARTICULO 146o.-** Las quejas sobre la conducta y servicio del personal de vigilancia, deberán presentarse por escrito a **EL ADMINISTRADOR**. De igual manera, se otorga el mismo derecho al personal de vigilancia, para quejarse cuando hayan sido vejados, ofendidos o maltratados por parte de cualquier persona dentro de **EL CONDOMINIO**.

*SECCIÓN SEGUNDA.-DE LA RECOLECCIÓN DE BASURA*

**ARTICULO 147o.-** Todos **LOS CONDÓMINOS** de **EL CONDOMINIO**, están obligados a separar la basura que generen, cuyo servicio de recolección será prestado por la persona física o moral que **EL ADMINISTRADOR** contrate para tales efectos.

**ARTICULO 148o.-** El servicio de recolección de basura se realizará con la periodicidad que determine **EL ADMINISTRADOR**, de acuerdo a las necesidades de **EL CONDOMINIO**, estableciendo días y horas de recolección para cada zona del fraccionamiento, mediante una circular. Queda prohibido quemar basura, así como verter desechos tóxicos, aceites, lubricantes al drenaje.

**ARTICULO 149o.-** **LOS CONDÓMINOS** deberán mantener aseada la banqueta frente a sus **ÁREAS PRIVATIVAS**, mientras que el adecuado servicio de limpieza en las calles y avenidas de **EL CONDOMINIO**, estarán a cargo de la persona física o moral que se contrate para tales efectos.

*SECCIÓN TERCERA.- DEL ALUMBRADO PÚBLICO.*

**ARTÍCULO 150°.-** **EL ADMINISTRADOR** y/o la persona física o moral que éste contrate, y en su caso la Comisión Federal de Electricidad, serán los únicos autorizados para dar mantenimiento a las instalaciones de alumbrado de las **ÁREAS COMUNES**.

**ARTICULO 151o.-** **LOS CONDÓMINOS** deberán reportar a **EL ADMINISTRADOR** y las fallas que las instalaciones del alumbrado público presenten, para que éste proceda a ordenar su reparación.