

**REGLAMENTO ÚNICO
INTERNO DE CONDOMINIO Y
ADMINISTRACIÓN PARA EL
CONJUNTO MIXTO
HABITACIONAL TIPO
INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO
“HACIENDA LOS VIÑEDOS”**

UBICACIÓN

MORELIA, MICHOACÁN.

INDICE DE CONTENIDO

ANTECEDENTES.....	1
REGLAMENTO ÚNICO INTERNO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN	6
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES Y ELEMENTOS GENERALES	6
SECCIÓN A. DE LOS FUNDAMENTOS	6
SECCIÓN B. DEFINICIONES.....	9
SECCIÓN C. OBJETIVO DEL REGLAMENTO	15
SECCIÓN D. OBLIGATORIEDAD Y APLICACIÓN DEL REGLAMENTO	16
CAPÍTULO II. DE LOS DERECHOS, LIMITACIONES Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS Y CAUSAHABIENTES	16
CAPÍTULO III. DE LOS BIENES DEL CONDOMINIO	21
SECCIÓN A. DEL PATRIMONIO	21
SECCIÓN B. DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O UNIDADES PRIVATIVAS	22
SECCIÓN C. DEL DOMINIO, USO, PRÉSTAMO O ARRENDAMIENTO.....	22
SECCIÓN D. DE LAS ÁREAS, INSTALACIONES,	

<i>ELEMENTOS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.....</i>	<i>23</i>
<i>SECCIÓN E. DE LAS ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO</i>	<i>28</i>
<i>SECCIÓN F. DEL USO DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS COMUNES</i>	<i>28</i>
<i>SECCIÓN G. DISPOSICIONES ESPECIALES</i>	<i>29</i>
 <i>CAPÍTULO IV. DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS</i>	 <i>30</i>
 <i>CAPÍTULO V. DE LA ADMINISTRACIÓN</i>	 <i>41</i>
 <i>SECCIÓN A. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN</i>	 <i>42</i>
<i>SECCIÓN B. DE LOS REQUISITOS</i>	<i>47</i>
<i>SECCIÓN C. DEL ADMINISTRADOR PRESIDENTE</i>	<i>48</i>
<i>SECCIÓN D. DEL ADMINISTRADOR SECRETARIO</i>	<i>53</i>
<i>SECCIÓN E. DEL ADMINISTRADOR TESORERO</i>	<i>56</i>
<i>SECCIÓN F. DE LOS ADMINISTRADORES VOCALES</i>	<i>57</i>
<i>SECCIÓN G. DEL APODERADO JURÍDICO Y/O REPRESENTANTE LEGAL</i>	<i>58</i>
<i>SECCIÓN H. DEL CONSEJERO ADMINISTRADOR EXTERNO</i>	<i>63</i>
 <i>CAPÍTULO VI. DEL COMITÉ DE VIGILANCIA</i>	 <i>63</i>
 <i>CAPÍTULO VII. DE LOS SERVICIOS, MANTENIMIENTO Y</i>	

OPERACIÓN DE INSTALACIONES DEL CONDOMINIO	68
SECCIÓN A. DE LOS SERVICIOS	68
SECCIÓN B. LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO	69
SECCIÓN C. ALUMBRADO	71
SECCIÓN D. DEL ACCESO Y CIRCULACIÓN	72
SECCIÓN E. DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA	73
 CAPÍTULO IX. DE LA ARQUITECTURA, LA CONVIVENCIA	
 SOCIAL Y CULTURAL DEL CONDOMINIO	73
SECCIÓN A. DEL CONTROL ARQUITECTÓNICO	73
SECCIÓN B. ADAPTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO	
DE UNIDADES PRIVATIVAS	74
SECCIÓN C. DE LA TENENCIA DE MASCOTAS	76
SECCIÓN D. FIESTAS Y EVENTOS SOCIALES	78
SECCIÓN E. VISITANTES	79
SECCIÓN F. NEGOCIOS COMERCIALES DENTRO	
DEL CONDOMINIO	84
SECCIÓN G. ÁREAS DESIGNADAS PARA FUMAR	86
SECCIÓN H. MUDANZAS	86
 CAPÍTULO X. DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO	86

CAPÍTULO XI. DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y

RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO87

***CAPÍTULO XII. DE LAS ANOMALÍAS, HECHOS,
INCONFORMIDADES E INFRACCIONES87***

***CAPÍTULO XIII. DE LAS CUOTAS Y CONTRIBUCIONES DE
CONDÓMINOS Y/O CAUSAHABIENTES88***

SECCIÓN A. DE LOS GASTOS COMUNES92

SECCIÓN B. CUOTAS EXTRAORDINARIAS93

CAPÍTULO XIV. DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES,

MULTAS Y SUS RECURSOS94

CAPÍTULO XV. DE LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS98

TRANSITORIOS98

Reglamento Único Interno de Condominio y Administración que se expide con fundamento en los artículos 1º, 2º, 39 y demás aplicables de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio en relación al artículo 209 del Código Civil y relativos aplicables del Código de Desarrollo Urbano, todos vigentes para el Estado de Michoacán de Ocampo, mismo al que se sujetarán los copropietarios, a quienes en lo sucesivo y para los efectos de este REGLAMENTO se les denominará "CONDÓMINOS", del Conjunto Mixto Habitacional tipo Interés Social con Vivienda bajo Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal y Vertical denominado "Hacienda Los Viñedos", ubicado en un predio con una extensión superficial de 22,049.00 m², formado por la totalidad de la fracción I del Lote de terreno denominado Parcela número 42 Z1 P1/2, del Ejido San José del Cerrito, ubicado al suroeste de ésta ciudad de Morelia, Michoacán; Reglamento que se sujeta en atención a lo dispuesto en el presente ordenamiento, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que por Escritura Pública Número OCHOCIENTOS OCHO, Volumen Dieciocho de fecha veintitrés de marzo del año dos mil diez, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Guerrero Chávez, Notario Público número 132 -Ciento Treinta y Dos-, con ejercicio y residencia en ésta ciudad de Morelia, Michoacán, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado de Michoacán, bajo los asientos del registro número 23 VEINTITRÉS, Tomo 364 TRECIENTOS SESENTA Y CUATRO, Libro de VARIOS, correspondiente al Distrito de Morelia, se hizo constar la declaración de voluntad, cito: "...PROTOCOLIZACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL "HACIENDA LOS VIÑEDOS", ubicado en la Fracción I del lote de terreno denominado Parcela número 42 Z1 P1/2, del Ejido San José del Cerrito, ubicado al suroeste de ésta ciudad de Morelia, Michoacán...", lo anterior, en relación a las 123 -ciento veintitrés- viviendas unifamiliares en condominio horizontal para uso

habitacional y las 2 -dos- áreas comerciales del Conjunto Habitacional "Hacienda Los Viñedos".

SEGUNDO.- Que por Escritura Pública Número MIL ONCE, Volumen Veintitrés de fecha catorce de septiembre del año dos mil diez, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Guerrero Chávez, Notario Público número 132 -Ciento Treinta y Dos-, con ejercicio y residencia en ésta ciudad de Morelia, Michoacán, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado de Michoacán, bajo los asientos del registro número 16 DIECISEIS, Tomo 9772 NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS, (PROPIEDAD 71) Libro de PROPIEDAD, correspondiente al Distrito de Morelia, se hizo constar la declaración de voluntad, cito: "...LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL Y VERTICAL DENOMINADO HACIENDA LOS VIÑEDOS...", lo anterior, en un predio con una extensión superficial de 22,049.00 m², formado por la totalidad de la fracción I del Lote de terreno denominado Parcela número 42 Z1 P1/2, del Ejido San José del Cerrito, ubicado al suroeste de ésta ciudad de Morelia, Michoacán, con los planos autorizados, descripción, superficie, medidas y linderos, determinados en los documentos del apéndice de dicha escritura.

TERCERO.- Que en el ANTECEDENTE SEGUNDO de dicha escritura, se señala la PROTOCOLIZACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN mediante Escritura Pública Número Ochocientos Ocho, Volumen Dieciocho, de fecha veintitrés de marzo del año dos mil diez, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Guerrero Chávez, Notario Público número 132 -Ciento Treinta y Dos-, con ejercicio y residencia en ésta ciudad de Morelia, Michoacán, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado de Michoacán, bajo los asientos del registro número 23 VEINTITRÉS, Tomo 364 TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO, Libro de VARIOS, correspondiente al Distrito de Morelia.

CUARTO.- Que en el ANTECEDENTE TERCERO de dicha escritura, se transcribe el oficio número: 4189/2010, número de expediente: 279/09, expedido con fecha 25 de mayo de 2010 por la Dependencia: SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE, Subdependencia: DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, Área: FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS HABITACIONALES Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO, por medio del cual hace saber a la propietaria del inmueble la AUTORIZACIÓN DEFINITIVA para el establecimiento y desarrollo del Conjunto Mixto Habitacional tipo Interés Social, (densidad media hasta 75 viv./ha.), con Vivienda bajo Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal y Vertical, denominado “Hacienda Los Viñedos”, señalando la superficie del terreno, de la propiedad individual de las unidades y de las áreas comunes.

QUINTO.- Que en el ANTECEDENTE CUARTO de dicha escritura, se transcribe el oficio número: 5782/2010, número de expediente: 279/09, expedido con fecha 04 de agosto de 2010 por la Dependencia: SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE, Subdependencia: DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, Área: FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS HABITACIONALES Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO, por medio del cual hace saber a la propietaria del inmueble la RECTIFICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEFINITIVA en virtud de haber sufrido ajustes técnicos única y exclusivamente por lo que ve a la disminución de la superficie total a desarrollar conforme a la reciente medición y deslinde catastral, modificación de los lotes del 10 al 28 de la Manzana VII, lotes 5, 6 y área comercial (AC-02) de la Manzana I, así como el lote 19 de la Manzana VI, por así convenir a los intereses de la empresa propietaria para el establecimiento y desarrollo del Conjunto Mixto Habitacional tipo Interés Social, (densidad media hasta 75 viv./ha.), con Vivienda bajo Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal y Vertical, denominado “Hacienda Los Viñedos”, señalando para ello la superficie del terreno.

SEXTO.- Que por Escritura Pública Número MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE, Volumen Veintisiete de fecha veintisiete de diciembre del año dos mil

diez, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Guerrero Chávez, Notario Público número 132 -Ciento Treinta y Dos-, con ejercicio y residencia en ésta ciudad de Morelia, Michoacán, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado de Michoacán, bajo los asientos del registro número 29 VEINTINUEVE, Tomo 388 TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO, Libro de VARIOS, correspondiente al Distrito de Morelia, se hizo constar la declaración de voluntad, cito: **"...LA RECTIFICACIÓN DE ESCRITURA que otorga la persona moral denominada "URBASUR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE ... "**, lo anterior, con motivo de los errores involuntarios que se cometieron en las viviendas que en la misma escritura se describen en el ANTECEDENTE ÚNICO en relación a la Escritura Pública Número MIL ONCE, Volumen Veintitrés de fecha catorce de septiembre del año dos mil diez, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Guerrero Chávez, Notario Público número 132 -Ciento Treinta y Dos-, con ejercicio y residencia en ésta ciudad de Morelia, Michoacán, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado de Michoacán, bajo los asientos del registro número 16 DIECISEIS, Tomo 9772 NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS, (PROPIEDAD 71) Libro de PROPIEDAD, correspondiente al Distrito de Morelia.

SÉPTIMO.- Que por Escritura Pública Número MIL SETECIENTOS OCHENTA, Volumen Cuarenta de fecha siete de mayo del año dos mil doce, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Guerrero Chávez, Notario Público número 132 -Ciento Treinta y Dos-, con ejercicio y residencia en ésta ciudad de Morelia, Michoacán, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado de Michoacán, bajo los asientos del registro número 37 TREINTA Y SIETE, Tomo 435 CUATROSCIENTOS TREINTA Y CINCO, Libro de VARIOS, correspondiente al Distrito de Morelia, se hizo constar la declaración de voluntad, cito: **"...PROTOCOLIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL "HACIENDA LOS VIÑEDOS"**, ubicado en la fracción I del Lote de terreno denominado Parcela número 42 Z1 P1/2, del Ejido San José del Cerrito,

ubicado al suroeste de ésta ciudad de Morelia, Michoacán...”, lo anterior, en relación a los dos edificios multifamiliares en Condominio vertical de un total de 36 - treinta y seis- departamentos para uso habitacional (Edificios números 83 y 37) ubicados en el Lote 14 Catorce de la Manzana V Cinco Romano, ubicado en la calle Valle de Nueva Italia esquina con la calle Valle de Penjamillo, en el referido Conjunto Habitacional “Hacienda Los Viñedos” en una superficie de 1,402.78 m², con las medidas y linderos que se mencionan.

OCTAVO.- Que en virtud de que la constitución del Condominio fue efectuada en un primer momento por 123 -ciento veintitrés- viviendas unifamiliares en Condominio horizontal para uso habitacional, con 2 -dos- áreas comerciales y, posteriormente, en un segundo momento por dos edificios multifamiliares en Condominio vertical de un total de 36 -treinta y seis- departamentos para uso habitacional (Edificios números 83 y 37), viviendas habitacionales, tanto unifamiliares como multifamiliares, con un Reglamento propio, lo anterior, por la voluntad de la propietaria del terreno, es decir, la Desarrolladora, la persona moral denominada “URBASUR”, S.A. de C.V. y que por tratarse de una empresa dedicada, entre otras cosas, a realizar, adquirir, vender, promover, ser representante o comisionista, supervisar y contratar toda clase de obras de construcción, edificación, urbanización e instalación de desarrollos inmobiliarios, fraccionamientos de todo tipo, conjuntos habitacionales, parques industriales, centros comerciales, parques deportivos, carreteras, puentes y cualquier tipo de obra civil, por tanto, con motivo de que la misma hubiere culminado todos los actos tendientes al desarrollo del Conjunto Habitacional y su entrega, es por lo que se debe expedir un nuevo Reglamento Único Interno de Condominio y Administración que regule el Conjunto Mixto Habitacional tipo Interés Social con Vivienda bajo Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal y Vertical denominado “Hacienda Los Viñedos”; en virtud de lo anterior, los condóminos reunidos en ASAMBLEA GENERAL, aprueban el presente:

REGLAMENTO ÚNICO INTERNO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN PARA EL CONJUNTO MIXTO HABITACIONAL TIPO INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "HACIENDA LOS VIÑEDOS"

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES Y ELEMENTOS GENERALES

SECCIÓN A. DE LOS FUNDAMENTOS

ARTÍCULO 1º.- "Hacienda Los Viñedos" se constituyó mediante la formalización del Conjunto Mixto Habitacional de tipo Interés Social bajo el régimen de propiedad en Condominio ante el Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado de Michoacán a través de la Escritura Pública Número MIL ONCE, Volumen Veintitrés de fecha catorce de septiembre del año dos mil diez, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Guerrero Chávez, Notario Público número 132 -Ciento Treinta y Dos-, ubicado en la parcela 42 Z-1 P1/2 del Ejido San José del cerrito municipio de Morelia, Michoacán, en una superficie de 22,166.98 m² -Veintidós mil ciento sesenta y seis punto noventa y ocho metros cuadrados- con las siguientes medidas y linderos:

- ✓ Al noreste, en línea quebrada de dos tramos de 111.75 m -Ciento once punto setenta y cinco metros- y 3.88 m -Tres punto ochenta y ocho metros- con parcela 40 -CUARENTA- y fracción II respectivamente.
- ✓ Al Sur, en línea quebrada de dos tramos de 98.81 m -Noventa y ocho punto ochenta y uno metros- y 3.88 m -Tres punto ochenta y ocho metros- con terracería.
- ✓ Al Suroeste, 229.76 m -Doscientos veintinueve punto setenta y seis metros- con parcela 41 -CUARENTA Y UNO-.

- ✓ Al Noroeste, en línea quebrada de dos tramos el primero de 99.38 m -Noventa y nueve punto treinta y ocho metros- con parcela 39 -TREINTA Y NUEVE- y el segundo 3.88 m -Tres punto ochenta y ocho metros- con brecha de acceso.
- ✓ Al Sur, 3.88 m -Tres punto ochenta y ocho metros- con terracería.
- ✓ Al Noreste, 113.80 m -Ciento trece punto ochenta metros- con fracciones II y III.
- ✓ Al Suroeste, 113.80 m -Ciento trece punto ochenta metros- con fracción I.

ARTÍCULO 2º.- Son aplicables, a este REGLAMENTO y a la vida interna del CONDOMINIO, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, el Código Civil y en su caso el Código de Desarrollo Urbano, todos vigentes para el Estado de Michoacán de Ocampo, así como de cualquier otro ordenamiento jurídico aplicable de acuerdo a lo establecido en la legislación mexicana.

ARTÍCULO 3º.- El presente REGLAMENTO se expide en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 39 y demás aplicables de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio en relación al artículo 209 del Código Civil y relativos aplicables del Código de Desarrollo Urbano, todos vigentes para el Estado de Michoacán de Ocampo.

ARTÍCULO 4º.- Las siguientes personas y órganos de gobierno y administración del CONDOMINIO, quedan obligadas y sujetas al presente REGLAMENTO, a las disposiciones legales aplicables y a cualquier resolución de la ASAMBLEA GENERAL, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y/o el COMITÉ DE VIGILANCIA en seguimiento a los términos y condiciones estipuladas dentro del presente documento:

- a) Condómino o Propietario;
- b) Causahabiente o Habitante;
- c) Residente u Ocupante;

- d) Dependiente;
- e) Visitante;
- f) Personal o Empleados de servicio y mantenimiento;
- g) Terceros relacionados;
- h) Desarrollador;
- i) La Asamblea General;
- j) El Consejo de Administración o La Administración;
- k) El Comité de vigilancia.

ARTÍCULO 5º.- El Conjunto Mixto Habitacional tipo interés social con vivienda bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal y Vertical denominado “HACIENDA LOS VIÑEDOS” tiene personalidad jurídica y patrimonio propios pudiendo ejercitar, a través de su representante legal y/o apoderado jurídico, todos los derechos que no sean incompatibles con su objeto o que estén prohibidos por la ley.

Así mismo, de conformidad con su Escritura Constitutiva y atendiendo al funcionamiento y aprovechamiento de sus elementos comunes, se le considera un CONDOMINIO de uso mixto, toda vez que, para su acceso desde el exterior de las Unidades Unifamiliares y Multifamiliares, utilizan la vialidad común del CONDOMINIO de conformidad con la Escritura de referencia, además porque sus bienes comunes serán aprovechados por los Condóminos y finalmente porque ostenta dos áreas comerciales de reserva por el DESARROLLADOR con acceso únicamente externo al CONDOMINIO. Atendiendo a la distribución de sus Áreas Comunes y Privativas se clasifica en un Condominio Horizontal y Vertical, toda vez que, fue construido en forma de viviendas unifamiliares y dos edificios multifamiliares cuya

estructura arquitectónica contiene a las mismas; finalmente en atención a su uso y aprovechamiento exclusivo le corresponde la categoría de habitacional.

ARTÍCULO 6º.- El CONDOMINIO consta de 123 -ciento veintitrés- viviendas unifamiliares tipo casa habitación en Condominio Horizontal para uso habitacional, dos edificios multifamiliares en Condominio Vertical de un total de 36 -treinta y seis- viviendas multifamiliares de tipo departamento para uso habitacional (Edificios números 83 y 37) y Condominio Comercial de un total de 2 -dos- lotes de tipo área comercial, todos como elementos privativos respectivamente y que, para efectos prácticos de este REGLAMENTO, se entenderá por el CONDOMINIO de forma integral a todo el conjunto y/o desarrollo incluyendo sus áreas comunes, los 2 -dos- edificios que lo conforman y las áreas comunes de éstos entre sí.

ARTÍCULO 7º.- En todo Contrato en que se transmita la propiedad, dominio y/o usufructo de una Unidad Privativa, deberá además firmarse una CARTA COMPROMISO Y DE CONSENTIMIENTO BAJO INFORMACIÓN en la que se anexará la transcripción íntegra, o bien, hacerse constar que se entrega un ejemplar del presente REGLAMENTO. Independientemente de lo anterior este REGLAMENTO será aplicable por Ministerio de Ley a cualquier persona que llegue a tener la calidad de Condómino o Propietario, o en su caso, Causahabiente o Habitante, Residente u Ocupante, toda vez que, el mismo ha quedado inscrito en la oficina del Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado de Michoacán, inscripción que produce efectos contra cualquier adquirente o terceros.

ARTÍCULO 8º.- Para el caso de interpretación o litigio derivado del presente REGLAMENTO y de la Escritura Constitutiva, serán competentes los Tribunales, fuero y jurisdicción de la ciudad de Morelia, Michoacán, renunciando expresamente los Condóminos, Causahabientes y Visitantes a cualquiera otro, en razón de su domicilio presente o futuro.

SECCIÓN B. DEFINICIONES

ARTÍCULO 9º.- Los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se menciona:

Condominio.- Es el régimen jurídico de propiedad que integra las modalidades y limitaciones al dominio sobre la superficie del desarrollo que incorpora al CONJUNTO MIXTO HABITACIONAL TIPO INTERÉS SOCIAL CON VIVIENDA BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL Y VERTICAL DENOMINADO "HACIENDA LOS VIÑEDOS"; al cual se encuentran afectas las "UNIDADES PRIVATIVAS: UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES, ÁREAS, INSTALACIONES, ELEMENTOS Y BIENES COMUNES" que han quedado descritos en la "ESCRITURA CONSTITUTIVA DE ÉSTE CONDOMINIO", lo anterior, de acuerdo a su edificación y la reglamentación de uso y destino para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.

Régimen de Propiedad en Condominio.- Toda aquella propiedad habitacional, comercial, industrial o mixta que se estipule en Escritura Pública el Régimen de Propiedad en Condominio.

Escritura Constitutiva del Condominio.- Es el Instrumento Público, dónde consta y se constituye el Condominio, a saber: EL CONJUNTO MIXTO HABITACIONAL TIPO INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "HACIENDA LOS VIÑEDOS". Éste documento contiene primeramente una parte técnica y descriptiva llamada RÉGIMEN y otra parte normativa, que se le admicula o adjunta y complementa, consistente en este REGLAMENTO.

Condómino o Propietario.- La persona física, moral o jurídica que tenga la calidad de propietario, que ostenta derechos reales o es fideicomisario (siempre y cuando sea fideicomisario en primer lugar), de una o más "UNIDADES PRIVATIVAS: UNIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES" del Condominio. El Condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su área privativa y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes en proporción a su pro indiviso.

Causahabiente o Habitante, Residente u Ocupante.- La persona física o conjunto de ellas que ocupen temporalmente un Área Privativa del Condominio, o bien, a quien un Condómino delegue sus derechos de uso y disfrute por virtud de un contrato de arrendamiento, comodato, usufructo o cualquier otro instrumento legal reconocido por las disposiciones aplicables. El Condómino será responsable solidario del usuario no propietario que no cumpla con las obligaciones impuestas por el presente REGLAMENTO, la Ley, el Código Civil, el Código Urbano, la Escritura Constitutiva del Condominio y los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL.

Dependiente.- La persona física que resida en compañía de Condómino o Causahabiente del Condominio por virtud de relación personal y directa que tenga con el mismo. El correspondiente Condómino o bien, en su caso, el Causahabiente será responsable solidario del Dependiente que no cumpla con las obligaciones impuestas por el presente REGLAMENTO, la Ley, el Código Civil, el Código Urbano, la Escritura Constitutiva del Condominio y los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL.

Visitante.- La persona física que concurra, asista o ingrese temporalmente al Condominio por virtud de invitación personal y directa de un Condómino, o bien, en su caso, de un Habitante, Residente u Ocupante. El correspondiente Condómino o bien, en su caso, el Causahabiente será responsable solidario del Visitante que no cumpla con las obligaciones impuestas por el presente REGLAMENTO, la Ley, el Código Civil, el Código Urbano, la Escritura Constitutiva del Condominio y los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL.

Personal o Empleados de servicio y mantenimiento.- La persona física que concurra, asista o ingrese temporal y/o recurrentemente al Condominio por virtud de una relación laboral, oficio y/o prestación de servicios con un Condómino o con el Consejo de Administración, o bien, en su caso, con un Causahabiente. El correspondiente Condómino o Consejo de Administración, o bien, en su caso, el Causahabiente será responsable solidario del Personal que no cumpla con las obligaciones impuestas por el presente REGLAMENTO, la Ley, el Código Civil, el

Código Urbano, la Escritura Constitutiva del Condominio y los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL.

Terceros relacionados.- La persona física que concurra, asista o ingrese temporalmente al Condominio por virtud de cualesquiera relación con un Condómino o con el Consejo de Administración, o bien, en su caso, con un Causahabiente. El correspondiente Condómino o Consejo de Administración, o bien, en su caso, el Causahabiente será responsable solidario del Tercero que no cumpla con las obligaciones impuestas por el presente REGLAMENTO, la Ley, el Código Civil, el Código Urbano, la Escritura Constitutiva del Condominio y los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL.

Desarrollador.- La persona moral denominada "URBASUR", S.A. de C.V. dedicada, entre otras cosas, a realizar, adquirir, vender, promover, ser representante o comisionista, supervisar y contratar toda clase de obras de construcción, edificación, urbanización e instalación de desarrollos inmobiliarios, fraccionamientos de todo tipo, conjuntos habitacionales, parques industriales, centros comerciales, parques deportivos, carreteras, puentes y cualquier tipo de obra civil; así como cualquier sociedad filial de ésta empresa.

Áreas Privativas.- El área exclusiva sobre la cual los Condóminos y/o Causahabiente ocupantes tendrán el derecho exclusivo de disponer, usar y disfrutar de conformidad con las disposiciones legales aplicables. Se considerarán áreas privativas aquéllas señaladas como tales en la Escritura de Constitutiva del Condominio, tales como, el piso, departamento, vivienda, local comercial, áreas, naves industriales y/o similares sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos.

Áreas Comunes.- Las áreas, instalaciones e infraestructura dentro del Condominio cuyo uso, disfrute y responsabilidad de mantenimiento son compartidos por los Condóminos y/o Causahabiente de manera proporcional al porcentaje del pro indiviso que representa cada área privativa dentro del condominio. Se considerarán

áreas comunes aquéllas señaladas como tales en la Escritura de Constitución del Condominio y este REGLAMENTO.

Bienes Comunes.- Significarán, en su caso, todo el equipo, objetos, utilidades y demás que no sean inmobiliarios y formen parte del patrimonio del Condominio dentro de las áreas comunes de éste, cuyo uso, disfrute y obligación de mantenimiento son compartidos de manera proporcional al porcentaje del pro indiviso que representa cada Unidad Privativa dentro del Condominio.

Bienes Comunes de Uso Exclusivo.- Son los bienes comunes que por disposición expresa de este REGLAMENTO y del Régimen de Propiedad en Condominio han sido identificados y asignados para su uso exclusivo e individual a los propietarios de Unidades Privativas.

Parte alícuota o porcentaje de pro indiviso.- Significa el porcentaje utilizado para establecer la parte de derechos de copropiedad sobre las Áreas y Bienes Comunes a cada Condómino en particular.

Asamblea General.- Es el órgano supremo o máximo de decisión del CONDOMINIO, integrada por los Condóminos organizados y reunidos en general para plantear, discutir, aprobar y resolver asuntos de interés común, y en su caso, del interés de cualquiera de los Condóminos, siendo el lugar oficial de su residencia el de la ciudad o territorio de ubicación del CONDOMINIO y de acuerdo a las formas que el presente REGLAMENTO señala.

Administrador.- Significará la persona física, para efectos de unificación, designada como PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO para operar, mantener, reparar y administrar, permanentemente mientras dure su encargo, las Áreas y Bienes Comunes del CONDOMINIO conforme lo señalado por este REGLAMENTO, así mismo, de ejecutar los acuerdos que la ASAMBLEA GENERAL y el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN le encomienden, así como observar y hacer cumplir la ley, el presente REGLAMENTO y todas las resoluciones de los órganos de administración.

Consejo de Administración.- Es el órgano colegiado de administración que será integrado por las personas que elija la ASAMBLEA GENERAL, su obligación es mantener, reparar y administrar las Áreas y Bienes Comunes, además de salvaguardar los intereses del Condominio.

La Administración.- Se entiende indistintamente por ella al órgano colegiado de administración debidamente integrado y reunido, es decir, el Consejo de Administración.

Consejero.- Cada uno de los miembros del Consejo de Administración.

Comité de Vigilancia.- Es el órgano colegiado de vigilancia que será integrado por las personas que elija la ASAMBLEA GENERAL, el cual será el responsable de verificar que la Administración cumpla con las resoluciones adoptadas por la ASAMBLEA GENERAL.

Mayoría Simple.- Los votos del cincuenta por ciento más uno, es decir, del 51% -cincuenta y uno por ciento- de los Condóminos y/o asistentes a la ASAMBLEA GENERAL.

Mayoría Calificada.- Los votos de las dos terceras partes, es decir, del 75% -setenta y cinco por ciento- de los Condóminos y/o asistentes a la ASAMBLEA GENERAL.

Contribuciones.- Se refiere a las siguientes cuotas:

a) "**Cuotas Ordinarias**" significarán las cantidades ordinarias en dinero a ser cubiertas por los Condóminos para gastos de Administración y Mantenimiento, tales como: (i) mantener las áreas y bienes comunes del CONDOMINIO, (ii) la constitución del fondo de reserva y (iii) la creación de cualquier otro fondo que en su caso determine la ASAMBLEA GENERAL para cubrir gastos adicionales no previstos.

b) **"Cuota Extraordinaria"** significará cualquier cantidad en dinero que deberá ser pagada por los Condóminos para cubrir gastos de emergencia o extraordinarios en las Áreas y Bienes Comunes del CONDOMINIO, es decir, gastos que no estén establecidos en las cuotas ordinarias y que a juicio de la ASAMBLEA GENERAL tengan un carácter de necesario para la conservación y funcionamiento del CONDOMINIO.

Sanciones.- Significarán cualquier cargo o multa impuesta por La Administración a algún Condómino o en su caso Causahabiente.

Ayuntamiento.- El H. Ayuntamiento de la ciudad de Morelia, Michoacán.

Municipio.- Al territorio que comprende el Municipio de la ciudad de Morelia.

Ley.- La Ley sobre el Régimen de Propiedad en CONDOMINIO para el Estado de Michoacán de Ocampo vigente.

Código Civil.- Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo vigente.

Código Urbano.- Código Urbano para el Estado de Michoacán de Ocampo vigente.

Reglamento Interior: Conjunto normativo de acuerdos, reglas o preceptos generales establecido por la ASAMBLEA GENERAL y que es de observancia obligatoria en los que se establecen las normas internas de convivencia del CONDOMINIO; es aprobado por la ASAMBLEA GENERAL con las formalidades señaladas en este REGLAMENTO, se hará constar en libro de actas y se inscribirá ante el Registro Público de la Propiedad Raíz del lugar del CONDOMINIO para que surta sus efectos contra terceros.

SECCIÓN C. OBJETIVO DEL REGLAMENTO

ARTÍCULO 10.- El presente REGLAMENTO tiene como objetivo preservar y regular la integridad de la propiedad, uso, aprovechamiento, posesión y mejoras, así como la armonía arquitectónica de las viviendas dentro del Conjunto Mixto Habitacional tipo Interés Social con Vivienda bajo Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal y Vertical denominado "Hacienda Los Viñedos". Además de promover la participación activa de los Condóminos o Propietarios, o en su caso, de los Causahabientes o Habitantes y/o Residentes u Ocupantes dentro de una comunidad socialmente integrada, orientada y regulada por este REGLAMENTO, lo anterior, con el fin de buscar el bien común y mejorar su calidad de vida, incrementar la plusvalía de su patrimonio familiar, prestigio social, seguridad física y patrimonial.

SECCIÓN D. OBLIGATORIEDAD Y APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

ARTÍCULO 11.- El presente REGLAMENTO es aplicable dentro del terreno del conjunto habitacional incorporado a este CONDOMINIO o a cualquier acto que le traiga efecto y exigibles a todos los Condóminos o Propietarios, Causahabientes o Habitantes, Residentes u Ocupantes, Visitantes, Personal o Empleados de Servicio y Mantenimiento, Terceros relacionados, ASAMBLEA GENERAL, CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y/o COMITÉ DE VIGILANCIA del CONDOMINIO "Hacienda Los Viñedos" de la ciudad de Morelia, Michoacán.

CAPÍTULO II. DE LOS DERECHOS, LIMITACIONES Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS Y CAUSAHABIENTES

ARTÍCULO 12.- Los Condóminos tendrán los siguientes derechos, limitaciones y obligaciones:

- a) Derecho Real y exclusivo de propiedad sobre su Unidad Privativa.
- b) Usar su Unidad Privativa con moderación, en forma ordenada y conforme a su destino, gozar y disponer de la misma, respetando siempre la moral, las buenas

costumbres y sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, las Normas y Reglamentos Municipales, Estatales y Federales, la Escritura Constitutiva, así como de las resoluciones ya cuerdos de los órganos de administración del CONDOMINIO.

- c) Entregar al ADMINISTRADOR del CONDOMINIO copia de los contratos de arrendamiento que celebren respecto a cualquiera de las Unidades Privativas o aquél en que por cualquier título de posesión o usufructo legalmente concedan a tercero el derecho para ser usadas, así como de una CARTA COMPROMISO Y DE CONSENTIMIENTO BAJO INFORMACIÓN del cumplimiento y conocimiento de este REGLAMENTO.
- d) Entregar al ADMINISTRADOR del CONDOMINIO los documentos necesarios que acrediten la propiedad actualizada de su Unidad Privativa para la elaboración del PADRÓN DE CONDÓMINOS, mismos que correrán a su costa y cuenta.
- e) Podrán convocar a ASAMBLEA en el caso de renuencia, oposición u omisión cuando deba hacerlo, por cualquier motivo, tanto la ADMINISTRACIÓN como el COMITÉ DE VIGILANCIA, según sea el caso, por lo que para los referidos efectos la Convocatoria podrá realizarse con la aprobación y acuerdo del 25% -veinticinco por ciento- de los Condóminos, ya sea por sí mismos y/o por terceros profesionistas en el área del derecho con apego a este REGLAMENTO y la legislación aplicable, lo anterior, a costa por reclamación de los gastos erogados para ello por parte de la ADMINISTRACIÓN correspondiente.
- f) Para el caso de que existan varios propietarios de una Unidad Privativa deberán designar de entre ellos un representante común, a efecto de entender con él todos los asuntos del CONDOMINIO.
- g) No podrán realizar actos en las Áreas Comunes o en el interior de las Unidades Privativas que perturben la tranquilidad de los demás Condóminos, así como que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad de los bienes que integran el CONDOMINIO o incurrir en omisiones que produzcan resultados similares sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

**Reglamento Interno de Condominio y Administración
"Hacienda Los Viñedos"**

- h) Cubrir los accesos de su Unidad Privativa, mientras se ejecutan las adaptaciones y remodelaciones sobre ésta.
- i) Los Condóminos obligarán por disposición de este REGLAMENTO a sus Causahabientes al cumplimiento de todas las disposiciones a su cargo previstas en el mismo, siendo responsables solidarios de ello.
- j) Aceptarán que todas las notificaciones relacionadas con este REGLAMENTO le sean realizadas en el domicilio de su Unidad Privativa o bien el que por excepción y para este efecto señale de manera indubitable y por escrito al ADMINISTRADOR.
- k) A estar al corriente del pago de todas las obligaciones económicas que le impone la Ley y el presente REGLAMENTO, especialmente de las Cuotas Ordinarias, Extraordinarias o de cualquier otra índole, como requisito indispensable para vender, enajenar u otorgar en usufructo a tercero su Unidad Privativa, so pena de que quien lo adquiriera será responsable del pago de las cantidades que se encuentren insolutas.
- l) A registrar los nombres de su personal de servicio o mantenimiento, empleados personales o de tiempo completo ante el ADMINISTRADOR, para su identificación y administración de accesos.
- m) A no colocar anuncios comerciales de cualquier tipo en el exterior de su Unidad Privativa o en cualquier otro lugar visible desde el exterior de ésta.
- n) A depositar la basura producida fuera de su Unidad Privativa en los lugares destinados para ello evitando obstruir los pasillos vestíbulos y áreas de acceso, en bolsas de polietileno, bien selladas, para su recolección e identificar los objetos de vidrio que sean desechados en envases que permitan su identificación y maniobra.
- o) A no colocar asadores fijos en las áreas comunes o terrazas de su Unidad Privativa.
- p) A no estacionar permanentemente en el cajón de uso exclusivo que le ha sido habilitado al efecto, lanchas, remolques, trailer park, o cualquier otro transporte distinto a un vehículo terrestre automotor.

- q) A estacionarse frente al acceso principal por un tiempo limitado no mayor a 5 -cinco- minutos exclusivamente para tomar y dejar pasaje, salvo que por motivo de persona con discapacidad y previa notificación a la ADMINISTRACIÓN requiera de mayor tiempo, mismo que no excederá los 30 -treinta- minutos.

ARTÍCULO 13.- Cada Condómino se obliga a mantener en óptimo estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios de su Unidad Privativa, debiendo ejecutar de inmediato las reparaciones cuya omisión pueda representar daños y perjuicios a las Unidades Privativas colindantes o a las Áreas, Instalaciones, Elementos y Muebles Comunes.

ARTÍCULO 14.- Se prohíbe a los Condóminos la realización de los siguientes actos:

- a) Almacenar en el interior de su Unidad Privativa, materiales inflamables, peligrosos o con peso exagerado que puedan representar un riesgo para la seguridad del CONDOMINIO o de las personas que en éste se encuentren.
- b) Arrojar o depositar basura en el exterior de su Unidad Privativa o acumularla en su interior en forma exagerada debiendo acatar las disposiciones que el ADMINISTRADOR señale para su recolección.
- c) Colocar objetos u otros elementos fuera de su Unidad Privativa que invadan las Áreas Comunes, con excepción de las que por la naturaleza de éstas así lo permitan.
- d) Estacionar vehículos fuera de los cajones de estacionamiento cuyo derecho de uso exclusivo haya sido asignado a su Unidad Privativa.
- e) Operar en cualquier área abierta con altos volúmenes aparatos de sonido que rebasen 60 dB -sesenta decibeles- de las 8:00 A.M. -ocho horas cero minutos antes meridiano- a las 22:00 P.M. -veintidós horas cero minutos post meridiano-. Fuera de ésta hora límite sólo podrán operarse aparatos de sonido dentro de las Unidades Privativas sin exceder un volumen que pueda afectar la armonía, tranquilidad y/o comodidad de las Unidades Privativas colindantes o de cualesquiera otras.

- f) Producir humos y olores que lleguen a perturbar el ambiente y molesten a los ocupantes de otras Unidades Privativas o sobre las Áreas Comunes.
- g) Hacer conexiones eléctricas, telefónicas, hidráulicas o similares, fuera de los límites de su Unidad Privativa.
- h) Utilizar arbitrariamente y sin previa autorización de la ADMINISTRACIÓN las Áreas Comunes de manera tal que perjudiquen su destino.
- i) Instalar macetas o elementos que por su peso puedan poner en riesgo la estructura de las terrazas de las Unidades Privativas Multifamiliares o que por sus dimensiones sobresalgan de éstas al exterior como son, de manera enunciativa y no limitativa, sombrillas, ventiladores, arreglos florales, prendas de vestir u otras similares a juicio del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
- j) Colgar y/o tender ropa, objetos, telas, lonas o cualesquier tipo de símiles que contaminen visualmente las terrazas de las Unidades Privativas Multifamiliares o los jardines de las Unidades Privativas Unifamiliares, por lo que, deberán realizar ello en los lugares o zonas destinadas para ello en sus Unidades Privativas.
- k) Introducir a su Unidad Privativa o a las Áreas Comunes animales que no sean domésticos y que pongan en peligro o molesten a los ocupantes del CONDOMINIO.
- l) Tener mascotas domésticas fuera de los límites de su Unidad Privativa, así mismo, poseerlas sin el registro ante la ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO para su identificación y aceptación con el compromiso de hacerse responsables de éstas.
- m) Pasear las mascotas referidas en el inciso que antecede en las Áreas Comunes sin las correas o implementos que les permitan andar libres, evitando en todo momento que produzcan suciedades, responsabilizándose de estas acciones cuando ocurran haciendo la limpieza correspondiente. Cualquier animal que se encuentre suelto dentro de las Áreas Comunes ó que perturbe la tranquilidad de los Condóminos, ataque o intente atacar a cualquier persona, podrá ser expulsado del CONDOMINIO por la

ADMINISTRACIÓN considerando para tal efecto la gravedad de tales supuestos.

- n) Pintar o decorar de manera distinta al que originalmente ha sido diseñada su Unidad Privativa de acuerdo a la tipología de jardines, cocheras, terrazas o balcones de forma que puedan percibirse distintas desde el exterior de la Unidad Privativa correspondiente, o bien, en forma diferente al que al diseño general que en el futuro apruebe la ASAMBLEA GENERAL.
- o) Cambiar las chapas sin autorización del ADMINISTRADOR de las puertas de los vestíbulos, caseta de vigilancia, bodegas, cuartos o de cualquier otra que existiere y que se localice en las Áreas Comunes.
- p) Actuar sin acatamiento y observancia a las disposiciones que determine el ADMINISTRADOR, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, la ASAMBLEA GENERAL, este REGLAMENTO y las Leyes relacionadas.

ARTÍCULO 15.- El derecho del tanto queda en primer lugar a favor de aquella persona que por contrato personal o por ministerio de ley tenga el derecho del tanto y en segundo lugar a favor de los Condóminos.

CAPÍTULO III. DE LOS BIENES DEL CONDOMINIO

SECCIÓN A. DEL PATRIMONIO

ARTÍCULO 16.- El CONDOMINIO se compone en su totalidad de 123 -ciento veintitrés- Casas, 36 -treinta y seis- Departamentos y 2 -dos- Lotes Comerciales en su carácter de Unidades Privativas y además de todas y cada una de las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes de Propiedad Común designadas tanto en la Escritura Constitutiva como en este REGLAMENTO y de los señalados por la Ley, así como también, por los recursos económicos provenientes de las cuotas ordinarias, extraordinarias y para reserva que aportan los Condóminos o sus Causahabientes, así como por cualquier otra suma de dinero que ingrese o se enajene al CONDOMINIO

por cualquier motivo. Constituyendo en su totalidad el patrimonio del Conjunto Mixto Habitacional tipo Interés Social con Vivienda bajo Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal y Vertical denominado “Hacienda Los Viñedos”.

SECCIÓN B. DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O UNIDADES PRIVATIVAS

ARTÍCULO 17.- Son Bienes de Propiedad Privada o Unidades Privativas todas las viviendas unifamiliares (casas), multifamiliares (departamentos) y comerciales (lotes) que con éste carácter y de manera singular han quedado identificados en el Régimen de Condominio y que son susceptibles de ser adquiridos en propiedad, posesión o usufructo por personas físicas o jurídicas que serán identificadas como Condóminos, las cuales por el hecho de hacerlo serán titulares de dicha propiedad así como de los derechos de copropiedad respecto de las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes Comunes del CONDOMINIO en el porcentaje que establece su indiviso y el derecho de uso sobre los cajones de estacionamiento que le sean asignados.

ARTÍCULO 18.- La Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio contiene e identifica de manera individual cada una de las Unidades Privativas así como su superficie, medidas, linderos, indiviso y demás especificaciones.

ARTÍCULO 19.- Las Unidades Privativas no podrán ser objeto de fusión, acción divisoria o de segmentación alguna, salvo que en ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA así lo autorice expresamente y se realicen todos los trámites necesarios para ello ante la autoridad municipal correspondiente.

SECCIÓN C. DEL DOMINIO, USO, PRÉSTAMO O ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO 20.- Los Condóminos, en general, podrán enajenar, hipotecar, otorgar en usufructo o ejercer cualquier acto de administración o de dominio sobre su Unidad Privativa sin necesidad del consentimiento expreso de los demás Condóminos, respetando siempre el contenido de este REGLAMENTO y

demás disposiciones legales aplicables, pero a virtud de la enajenación de cualquier Unidad Privativa, se entenderá siempre comprendido e inseparable el derecho de copropiedad que corresponde sobre los Bienes Comunes de acuerdo a su indiviso, así como el derecho de aprovechamiento sobre las Áreas, Instalaciones, Elementos y Muebles de Uso Común y el derecho de uso exclusivo sobre el estacionamiento que ha sido asignado e identificado en el Régimen de Condominio. Así mismo los Condóminos podrán arrendar sus Unidades Privativas pero por disposición expresa de este REGLAMENTO se obligan a no hacerlo por períodos menores de 60 -sesenta- días.

ARTÍCULO 21.- Las Unidades Privativas Unifamiliares (casas) y Multifamiliares (departamentos) deberán ser destinadas de manera exclusiva con fines habitacionales, quedando terminantemente prohibido aprovecharlas en forma distinta, mientras que, las Unidades Privativas Comerciales (locales) deberán ser destinadas de manera exclusiva con fines mercantiles o de comercio, quedando terminantemente prohibido aprovecharlas en forma distinta.

ARTÍCULO 22.- Las Unidades Privativas Unifamiliares (casas) y Multifamiliares (departamentos) no podrán otorgarse en usufructo a persona tercera ajena al CONDOMINIO, por lo que, el usufructo de la Unidad Privativa solo podrá otorgarse únicamente entre ascendientes y descendientes de conformidad con la legislación vigente aplicable.

ARTÍCULO 23.- De cualquier caso previsto en ésta SECCIÓN el Condómino deberá notificarlo y hacer saber por escrito a la ADMINISTRACIÓN para efectos de su conocimiento y el registro correspondiente.

SECCIÓN D. DE LAS ÁREAS, INSTALACIONES, ELEMENTOS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

ARTÍCULO 24.- Son y se clasifican para efectos de este REGLAMENTO como Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes de Propiedad Común o Comunes aquéllos que con éste carácter se especifican en la Escritura

Constitutiva del Régimen de Condominio e identificados además en la Ley y en el presente REGLAMENTO.

ARTÍCULO 25.- Las Áreas y Bienes Comunes bajo ninguna circunstancia podrán ser divididas o modificadas, con respecto a su forma, construcción, diseño o destino, si no es expresamente autorizado por la ASAMBLEA GENERAL, de conformidad con lo establecido en este REGLAMENTO y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 26.- Son Áreas, Instalaciones y Elementos de Propiedad Común aquellas propiedades inmobiliarias y su equipamiento que con éste carácter han sido identificadas en la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio y las que en el futuro existan, integradas de manera enunciativa y no limitativa, a saber por:

1. El terreno común en el que se encuentra originariamente desplantado el CONDOMINIO.
2. Áreas comunes: Localizadas dentro del perímetro del CONDOMINIO, siendo éstas exteriores e interiores.
3. Áreas y elementos estructurales: Cimientos, columnas, lozas de concreto, entrepisos, techos, estructuras diversas, escaleras, muros de carga, muros exteriores y divisorios entre las unidades habitacionales, tanto unifamiliares como multifamiliares.
4. Áreas recreativas y sociales: Explanada o patio central, fuentes, pórticos, patios, gimnasios, baños comunes, lavabos, vestíbulos, oficinas y sala de juntas, áreas verdes, jardineras y jardines, juegos infantiles, ciclopista, asadores, cancha de futbol.
5. Áreas de servicio: Bodegas para implementos de aseo, áreas destinadas a la ADMINISTRACIÓN, caseta de vigilancia y acceso vehicular o peatonal, zona de acceso común (caseta de vigilancia y acceso vehicular), estacionamientos, pasillos, áreas y andadores de circulación peatonal y vehicular, sótanos, azotea común en cada uno de los edificios multifamiliares, banquetas, banquetones, camellones, bodegas en general.

6. Áreas y elementos técnicos: Los cimientos, estructura, fachadas, bardas de las Unidades Privativas, ductos generales de instalaciones, cisternas de agua potable, tinacos, albañales, red de distribución de agua, sistema y equipo hidroneumático, sanitario y pluvial, descargas, instalaciones de aire acondicionado en áreas comunes, instalaciones y conducciones eléctricas, de gas, telefónicas, sistemas de intercomunicación, de Telecable y TV satelital, de datos y otras semejantes con excepción de las que se encuentren dentro de cada Unidad Privativa, cuarto de comunicaciones, cuarto de máquinas, cuarto eléctrico, cuarto de bombas, cuarto de basura, extractores comunes de aire, pozos, muros con medidores eléctricos.
7. Cualquiera otra parte inmobiliaria y sus elementos que no haya sido expresamente identificada como Unidad Privativa.
8. Cualquier otra área que sea adquirida con posterioridad y que tenga el carácter de Propiedad Común.

ARTÍCULO 27.- Son Bienes Comunes aquellos bienes que sin tener el carácter de inmobiliarios forman parte del Patrimonio Común del CONDOMINIO y los que en el futuro existan integrados de manera enunciativa y no limitativa, a saber por:

1. Luminarias, plumas de acceso, señalización, puertas, bancas de descanso, motores, bombas, equipo de intercomunicación, tableros eléctricos, extinguidores, hidrantes, antenas y otras semejantes con excepción de las que se encuentren dentro de cada Unidad Privativa.
2. Elevadores, muebles asoleaderos, sombrillas, mesas, sillas, muebles de sala, artículos decorativos, mesas de juntas, tapetes, cuadros, esculturas, computadoras, mobiliario de oficina, proyector de cine, butacas, fax, teléfonos, teléfonos de intercomunicación, macetas y plantas de ornato, lámparas, adornos, implementos de bar, escritorios, teléfonos, utensilios de operación.

3. Equipo de baño, aparatos de aire acondicionado, conmutador, monitores y cámaras de vigilancia, aparatos de aire acondicionado instalados en Áreas Comunes.
4. Cualquier otro mueble que tenga el carácter de uso común o que en el futuro llegue a formar parte del patrimonio común del CONDOMINIO.

ARTÍCULO 28.- Si un Condómino hace abandono total o parcial de sus derechos o renuncie a usar determinadas Áreas, Instalaciones, Elementos y Muebles Comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 29.- Cada Condómino podrá servirse de los Bienes Comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, de acuerdo con su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer menos oneroso el derecho de los demás, en consecuencia, no podrán ocuparlos ni obstruirlos en forma alguna.

ARTÍCULO 30.- Quedan expresamente prohibidas a los Condóminos las operaciones de almacenaje, carga o descarga de mercancías, sobre los Bienes Comunes fuera del horario establecido por el ADMINISTRADOR a fin de no obstaculizar el uso de las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes Comunes ni perturbar a los demás ocupantes de cada Unidad Privativa.

ARTÍCULO 31.- Los Condóminos están obligados a cubrir los gastos que se originen para reparar las roturas, desperfectos o deterioros que éstos causen sobre los Bienes Comunes o Unidades Privativas, ya sea por culpa, dolo o negligencia de los mismos o la de sus Causahabientes, Visitantes, Personal, Empleados o Terceros relacionados. Cuando dichas reparaciones o actos de administración y operación tengan el carácter de urgentes, serán ordenadas y cubiertas provisionalmente por el ADMINISTRADOR para posteriormente ser reclamado su pago al Condómino respectivo. Para efecto de las reparaciones urgentes de referencia, el ADMINISTRADOR tendrá la facultad expresa por este REGLAMENTO de introducirse o accesar, por sí o a través de terceros, al interior de cualquier Unidad Privativa cuando éstos se encuentren desocupados y con inmediatez poner de conocimiento a los Condóminos involucrados en tales acontecimientos.

ARTÍCULO 32.- Los Condóminos no podrán realizar reparaciones ni obras de ninguna clase sobre los Bienes Comunes, excepto en los casos de extrema urgencia que pongan en riesgo la integridad y seguridad de personas O Unidades Privativas colindantes y siempre y cuando el ADMINISTRADOR esté ausente y/o la ADMINISTRACIÓN sea omisa en ordenar las reparaciones correspondientes, para lo cual, dará aviso al COMITÉ DE VIGILANCIA de la situación tan pronto como sea posible de las reparaciones u obras efectuadas para efecto de la reclamación del pago de las mismas, si procedieren, por parte de la ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 33.- Las obras y reparaciones en las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes Comunes se sujetarán a las siguientes reglas:

1. El ADMINISTRADOR ejecutará, las obras ordinarias y de conservación de CONDOMINIO sus instalaciones y equipo, de acuerdo a lo resuelto expresamente en el PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS, pero también podrá ejecutar otras no previstas que de no realizarse de inmediato pongan en peligro la seguridad e integridad del CONDOMINIO, previa autorización del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
2. La reparación de instalaciones o equipo y cualquier otra obra, considerada extraordinaria, deberá someterse a la autorización del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
3. Cuando se trate de obras que alteren la estructura, modifiquen fachadas, cocheras, ventanas, balcones o en general la fisonomía original del CONDOMINIO en relación a la tipología de las Unidades Privativas descritas en la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio, se consultará para su aprobación a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA.

Así mismo, quedan prohibidas las obras:

- a. Que pongan en peligro la solidez, integridad o seguridad del CONDOMINIO.

- b. Que impidan permanentemente el uso de las Unidades Privativas o Bienes Comunes, aunque en el caso de estos últimos la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA podrá autorizar su cambio de naturaleza e inclusive construcciones que traigan un probado beneficio al CONDOMINIO.

SECCIÓN E. DE LAS ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO

ARTÍCULO 34.- Son Áreas Comunes de Uso Exclusivo aquellas fracciones inmobiliarias señaladas como ESTACIONAMIENTOS y que han sido expresamente asignados para uso y aprovechamiento exclusivo de los Condóminos o Causahabientes de determinadas Unidades Privativas Multifamiliares y que, para su debida identificación, han quedado designadas en el Régimen de Condominio. Estos ESTACIONAMIENTOS serán utilizados de manera individual y particular, sin que persona alguna pueda reclamar su posesión, beneficio o preferencia, de cuyo derecho de uso no podrá ser revocado en el futuro.

ARTÍCULO 35.- Los ESTACIONAMIENTOS se entenderán siempre inseparables de las Unidades Privativas Multifamiliares a las cuales fueron asignados para su uso exclusivo, quedando prohibido a los Condóminos o sus Causahabientes alterarlos en forma alguna y solo podrán ser arrendados por los primeros a otros Condóminos o sus Causahabientes de algún Departamento con la autorización expresa del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO; en caso de incumplimiento a lo anterior traerá como consecuencia la pérdida de este derecho de exclusividad.

SECCIÓN F. DEL USO DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS COMUNES

ARTÍCULO 36.- Los Condóminos o Propietarios, Causahabientes o Habitantes, Residentes u Ocupantes, Visitantes, Personal y/o Empleados de Servicio y Mantenimiento y los Terceros relacionados en las Áreas e Instalaciones Comunes del CONDOMINIO deberán mantener en todo momento una conducta socialmente adecuada, conduciéndose con probidad, honradez y respeto a los demás, guardando,

como anteriormente quedó expresado, un comportamiento acorde a las reglas de la moral y las buenas costumbres.

ARTÍCULO 37.- Los Condóminos o Propietarios, Causahabientes o Habitantes, Residentes u Ocupantes, Visitantes, Personal y/o Empleados de Servicio y Mantenimiento y los Terceros relacionados serán, en todo momento, responsables por la pérdida de objetos y valores de su propiedad que por descuido o negligencia abandonen dentro de las Áreas e Instalaciones Comunes del CONDOMINIO.

ARTÍCULO 38.- Las áreas verdes y jardines en su mayoría son ornamentales por lo que los Condóminos o Propietarios, Causahabientes o Habitantes, Residentes u Ocupantes, Visitantes, Personal y/o Empleados de Servicio y Mantenimiento y los Terceros relacionados no deberán utilizarlas de manera irracional ni pisarlas en forma que las dañe, no se permitirá en éstas la implementación de canchas deportivas ni realizar cualquier otra actividad que resulte molesta o lesiva en cualesquiera de sus derechos para los demás.

ARTÍCULO 39.- Queda prohibido que cualquier Condómino o Propietario, Causahabiente o Habitante, Residente u Ocupante, Visitante, Personal y/o Empleado de Servicio y Mantenimiento, Tercero relacionado o conjunto de ellos, sin consentimiento expreso del ADMINISTRADOR, siembre algún tipo de planta sobre las áreas verdes del CONDOMINIO o pade alguna de las actualmente instaladas o que en el futuro la ADMINISTRACIÓN decida instalar.

SECCIÓN G. DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 40.- El CONDOMINIO cuenta con un estacionamiento de uso común para Visitantes debidamente identificado en la Escritura Constitutiva, el cual deberá ser utilizado por éstos solo de manera transitoria o temporal en la forma y términos que establezca el Administrador.

ARTÍCULO 41.- Queda estrictamente prohibido que los Visitantes hagan uso de los estacionamientos de uso exclusivo sin la autorización expresa de los

Condóminos o sus Causahabientes y siempre y cuando sea de manera transitoria y previa notificación al ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 42.- Los Visitantes deberán utilizar el estacionamiento de uso común de manera tal que no invadan otros cajones, ni vías de acceso o áreas de circulación o cualquier otra del CONDOMINIO que no tenga ése destino.

ARTÍCULO 43.- El CONDOMINIO no será responsable por el robo o pérdida de los objetos dejados en el interior de los vehículos, del robo de los mismos o daños que puedan ser causados a éstos.

CAPÍTULO IV. DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS

ARTÍCULO 44.- La ASAMBLEA GENERAL es el órgano supremo de administración y gobierno del CONDOMINIO, por lo que, sus decisiones legalmente adoptadas serán obligatorias para todos los Condóminos, incluso para los ausentes o disidentes por minoría, Causahabientes, Dependientes, Visitantes, Personal y Terceros.

ARTÍCULO 45.- A la ASAMBLEA GENERAL asistirán con voz y voto cada uno de los Condóminos, en forma personal o por conducto de apoderado en términos de este REGLAMENTO. La ASAMBLEA GENERAL tendrá la facultad de imponer sanciones económicas a los Condóminos que sin causa justificada y reiteradamente dejen de asistir a las reuniones de ASAMBLEA GENERAL con arreglo a lo dispuesto por este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 46.- Los Condóminos o sus Causahabientes arreglarán entre sí, en qué casos éstos últimos tendrán la representación y voto dentro de las ASAMBLEAS ya sean ordinarias o extraordinarias, notificándolo por escrito oportunamente al ADMINISTRADOR conjuntamente con el **PODER NOTARIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN CON CLÁUSULA ESPECIAL** que refiera textualmente: "...Plenas facultades de Administración para votar en los debates y puntos a resolver y ser votado para cargos del Consejo de Administración con el carácter de Condómino dentro de las Asambleas frente al Conjunto Mixto

Habitacional tipo Interés Social con Vivienda bajo Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal y Vertical de nominado "Hacienda Los Viñedos"...

En todo caso, el Condómino será responsable solidario del cumplimiento de las obligaciones que contraigan sus facultados ante el CONDOMINIO.

ARTÍCULO 47.- Cualquier persona con la que se haya celebrado Contrato de Promesa de Compra Venta o Compra Venta informal o tenga el carácter de Fideicomisario, sin que el transmitente se haya expresamente Reservado el Dominio respecto de cualquier Unidad Privativa, será considerada como Condómino para los efectos de este REGLAMENTO, siempre y cuando: 1) no se encuentre demandado por el transmitente, por la rescisión del contrato que le da ese carácter, ante la Autoridad Judicial correspondiente y 2) se haya hecho del previo y debido conocimiento de la ADMINISTRACIÓN el acuerdo de voluntades y/o contrato de referencia.

ARTÍCULO 48.- En las ASAMBLEAS la votación será personal y pública por los Condóminos asistentes a la ASAMBLEA GENERAL, así mismo, si no se dispone otra cosa por la ASAMBLEA GENERAL, tendrán acceso cualesquiera personas con interés en la misma quienes tendrán derecho a emitir su voz respetando los lineamientos, protocolos y turnos que al efecto se determinen para su desahogo por el PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.

ARTÍCULO 49.- La ASAMBLEA GENERAL tendrá verificativo cuando menos una ordinaria anualmente dentro de los tres primeros meses de cada año y cuantas veces ocurran asuntos ordinarios o extraordinarios que lo ameriten, convocada a juicio del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

En el caso de la renuencia, oposición u omisión de la ADMINISTRACIÓN para los efectos de la Convocatoria señalados, por cualquier motivo, el COMITÉ DE VIGILANCIA de oficio o a petición de parte de cualquier Condómino podrá convocar a la misma sin mayor trámite, por autorización expresa y con arreglo a lo dispuesto por este REGLAMENTO, dentro de los 6 -seis- días

naturales posteriores a su conocimiento o solicitud, si por el contrario, el COMITÉ DE VIGILANCIA también es renuente, se opone o es omiso la Convocatoria podrá realizarse con la aprobación y acuerdo del 25% -veinticinco por ciento- de los Condóminos, ya sea por sí mismos y/o por terceros profesionistas en el área del derecho con apego a este REGLAMENTO y la legislación aplicable, lo anterior, a costa por reclamación de los gastos erogados para ello por parte de la ADMINISTRACIÓN correspondiente.

ARTÍCULO 50.- La ASAMBLEA GENERAL se reunirá preferentemente en el lugar que para tal efecto sea habilitado dentro del propio CONDOMINIO o en cualquier otro domicilio ubicado dentro del municipio de Morelia, Michoacán.

ARTÍCULO 51.- Las Convocatorias para la celebración de ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS en primera convocatoria o ASAMBLEAS GENERALES EXTRAORDINARIAS deberán notificarse con un mínimo de anticipación de 15 -quince- y 7 -siete- días naturales respectivamente; sin embargo, cuando se trate de casos urgentes, podrá convocarse con una anticipación menor, pero nunca menor a 3 -tres- días. En el cómputo de los días, no se contará el día de la notificación y/o publicación de la Convocatoria. Si todos los Condóminos estuvieran presentes o debidamente representados, podrá celebrarse cualquier tipo de ASAMBLEA sin necesidad de previa convocatoria asentándose éste hecho como dispensa expresa por la ASAMBLEA GENERAL en el ACTA correspondiente.

ARTÍCULO 52.- Las Convocatorias para la celebración de las ASAMBLEAS deberán contener la Orden del Día, el lugar donde ha de celebrarse y la fecha y hora señaladas para su realización; en el caso que en la misma convocatoria se convoque en misma fecha a primera, segunda y tercera convocatoria deberá expresamente señalarse la hora para cada una de ellas. Su notificación y/o publicación producirá y surtirá efectos legales mediante Convocatoria publicada y fijada en cualquiera de las mamparas y/o lugares públicos de evidente accesibilidad y visibilidad de las instalaciones del CONDOMINIO. Los Condóminos podrán además señalar

por escrito al ADMINISTRADOR, un domicilio convencional para recibir a su costa las Convocatorias por medio del servicio postal, mensajería o por cualquier otro medio indubitable.

ARTÍCULO 53.- Para la celebración de ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA EN SEGUNDA Y TERCERA CONVOCATORIA se utilizará el mismo texto y requisitos que para la de PRIMERA CONVOCATORIA e incluso podrá convocarse de manera simultánea, pero su celebración será dentro de un plazo no menor de 1 -una- hora ni mayor de 15 -quince- días entre convocatorias contados a partir de la hora y fecha señaladas para la Convocatoria precedente, es decir, de la PRIMERA y la SEGUNDA CONVOCATORIA respectivamente.

ARTÍCULO 54.- Para que las ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS se consideren legalmente instaladas por virtud de la PRIMERA CONVOCATORIA, será necesario que concurren o esté representado cuando menos el 75% -setenta y cinco por ciento- del total del indiviso del CONDOMINIO, mientras que, para la SEGUNDA CONVOCATORIA, será necesario únicamente que concurren o esté representado el 51% -cincuenta y uno- por ciento del total del indiviso del CONDOMINIO. Cuando se trate de TERCERA CONVOCATORIA, bastará con el número de Condóminos que concurren o esté representado el porcentaje indeterminado del total del indiviso del CONDOMINIO, siendo válidos los acuerdos tomados por el voto mayoritario simple de los Condóminos asistentes frente a los ausentes o disidentes, es decir, del voto del 50% -cincuenta por ciento- mas 1 -uno- de los asistentes a la ASAMBLEA GENERAL.

Las ASAMBLEAS GENERALES EXTRAORDINARIAS, podrán siempre celebrarse en PRIMERA CONVOCATORIA con el número de condóminos que asistan o estén representados, siendo válidos los acuerdos tomados por el voto mayoritario simple de los condóminos asistentes frente a los ausentes o disidentes.

ARTÍCULO 55.- Las resoluciones en las ASAMBLEAS cuando se declaren legalmente instaladas por QUÓRUM LEGAL se tomarán por mayoría

simple de votos, es decir, del voto del 50% -cincuenta por ciento- mas 1 -uno- de los asistentes o de un porcentaje mayor cuando se encuentre previsto en este REGLAMENTO, sin embargo, en caso de empate, al momento del conteo de votos del fallo correspondiente, quién actúe como PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA tendrá el voto de calidad que contará como cualquier otro voto en forma adicional.

ARTÍCULO 56.- En las ASAMBLEAS el ADMINISTRADOR PRESIDENTE del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN actuará como PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA, en cuanto a los debates y su desahogo, a falta o ausencia de éste serán presididas por la persona designada por él como sustituto dentro de los integrantes del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, de no hacerlo, se designará en el momento de la ASAMBLEA por la mayoría simple de los Condóminos asistentes a la ASAMBLEA GENERAL de que se trate.

ARTÍCULO 57.- En las ASAMBLEAS el ADMINISTRADOR SECRETARIO del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN actuará como SECRETARIO DE LA ASAMBLEA, a falta o ausencia de éste por la persona designada por él como sustituto dentro de los integrantes del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, de no hacerlo, se designará en el momento de la ASAMBLEA por la mayoría simple de los Condóminos asistentes a la ASAMBLEA GENERAL de que se trate. El SECRETARIO DE LA ASAMBLEA tomará lista de asistencia, declarará el quórum legal, leerá la Orden del Día, en su caso, leerá el ACTA de la sesión anterior y/o finalmente levantará el ACTA DE ASAMBLEA respectiva donde consten las discusiones pertinentes, los resultados obtenidos de votaciones, los acuerdos y las resoluciones a que se lleguen, posteriormente, la transcribirá o agregará en el Libro de Actas respectivo, mismo que guardará y tendrá a su cargo y a disposición de los Condóminos, así mismo, realizará cualesquier otras funciones o actos propios de su encargo dentro del desarrollo de la ASAMBLEA. Los Condóminos asistentes a la ASAMBLEA podrán optar, por medio del ADMINISTRADOR SECRETARIO del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN o de cualquier otro tercero en su carácter de DELEGADO que designen y faculten para tal efecto, por protocolizar las ACTAS DE ASAMBLEA ante Notario Público con

residencia o jurisdicción del Municipio de la ubicación del CONDOMINIO y solicitarle el registro correspondiente ante el Registro Público de la Propiedad Raíz, lo anterior, para que surta efectos legales frente a terceros.

ARTÍCULO 58.- En las ASAMBLEAS el ADMINISTRADOR TESORERO del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN actuará como TESORERO DE LA ASAMBLEA, a falta o ausencia de éste por la persona designada por él como sustituto dentro de los integrantes del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, de no hacerlo, se designará en el momento de la ASAMBLEA por la mayoría simple de los Condóminos asistentes a la ASAMBLEA GENERAL de que se trate. El TESORERO DE LA ASAMBLEA, una vez que el PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA le ceda el uso de la voz de acuerdo a la Orden del Día que así lo requiera, rendirá el INFORME GENERAL Y/O CUENTA DE ADMINISTRACIÓN DE SUS ACTIVIDADES Y EL BALANCE CONTABLE DEL CONDOMINIO, o bien, rendirá cualquier otro tipo de INFORMES Y CUENTAS que se le requieran, así mismo, realizará cualesquiera otras funciones o actos propios de su encargo dentro del desarrollo de la ASAMBLEA.

ARTÍCULO 59.- El PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA podrá nombrar a dos ESCRUTADORES de entre los Condóminos presentes como auxiliares del SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. Los ESCRUTADORES verificarán la Lista de Asistencia correspondiente mediante los nombres de los Condóminos que asistan a la ASAMBLEA y verificarán tanto su identidad y firma en la lista correspondiente, previa identificación oficial, como del porcentaje de indiviso que representan o las cantidades de votos frente a la ASAMBLEA GENERAL para determinar la existencia del quórum legal requerido.

Los ESCRUTADORES, en su caso, solo firmarán la LISTA DE ASISTENCIA la cual deberá ser siempre agregada en original al ACTA respectiva.

ARTÍCULO 60.- Si en las ASAMBLEAS no pudieren tratarse todos los puntos comprendidos en el Orden del Día, podrá continuar sesionando en los días

subsecuentes que se determinen sin necesidad de nueva Convocatoria y se declarará permanente y legalmente constituida con el número de Condóminos que asistan siempre y cuando no se trate de asuntos que tengan expresamente establecido en este REGLAMENTO una mayoría especial.

ARTÍCULO 61.- El ACTA DE ASAMBLEA será verificada por la fe del propio SECRETARIO, el TESORERO y el PRESIDENTE de la ASAMBLEA mediante las firmas autógrafas de los mismos, de los Condóminos asistentes a la ASAMBLEA y de quienes además así lo deseen de conformidad y aceptación para posteriormente ser autorizada por fedatario público quien levantará Acta Protocolizada indicando el resultado de la ASAMBLEA.

Así mismo el resultado del ACTA DE ASAMBLEA correspondiente se someterá a la publicidad de los Condóminos por la ADMINISTRACIÓN, mediante escrito sintético dirigido a los correos electrónicos de los Condóminos que consten en el Padrón de Registro de Condóminos y será publicada en el portal de la página Web, red social y/o cualquier otro tipo de telecomunicación del CONDOMINIO prevista para ello por la ASAMBLEA GENERAL, conducentemente, la ADMINISTRACIÓN está obligada a tener el ACTA a la vista de los Condóminos en la oficina y/o Unidad Privativa correspondiente del ADMINISTRADOR SECRETARIO, en días y horas hábiles.

ARTÍCULO 62.- Las resoluciones que se adopten en la ASAMBLEA GENERAL de conformidad con este REGLAMENTO serán obligatorias para todos los Condóminos, aún los Ausentes o Disidentes por minoría, así como a los Causahabientes, Dependientes, Visitantes, Personal y Terceros relacionados al CONDOMINIO.

ARTÍCULO 63.- Independientemente de los demás porcentajes identificados en este REGLAMENTO se requiere la MAYORÍA CALIFICADA que a continuación se indican para que la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA resuelva los siguientes asuntos:

**Reglamento Interno de Condominio y Administración
"Hacienda Los Viñedos"**

1. Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, requerirá el acuerdo del 75% -setenta y cinco por ciento- del total del indiviso del CONDOMINIO que representen los Condóminos.
2. Para la ejecución de obras puramente voluntarias y de mejoras, se requerirá el voto aprobatorio del 75% -setenta y cinco por ciento- del total de Condóminos asistentes a la ASAMBLEA correspondiente.
3. Para la enajenación por parte del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN respecto de los bienes, derechos y acciones que constituyen el patrimonio del CONDOMINIO se requiere de la autorización previa y el voto aprobatorio del 75% -setenta y cinco por ciento- del total de Condóminos asistentes a la ASAMBLEA correspondiente.
4. Para la designación de la ADMINISTRACIÓN y/o miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y/o ADMINISTRADOR ÚNICO externos al CONDOMINIO, se requerirá el voto aprobatorio del 75% -setenta y cinco por ciento- del total de Condóminos asistentes a la ASAMBLEA correspondiente.
5. Para que el ADMINISTRADOR PRESIDENTE y/o APODERADO JURÍDICO del CONDOMINIO pueda ejercitar en contra de los Condóminos o sus Causahabientes las acciones por infracciones, sanciones e incumplimiento reiterado que establece este REGLAMENTO será necesario el voto aprobatorio del 75% -setenta y cinco por ciento- del total de Condóminos asistentes a la ASAMBLEA correspondiente.
6. Para resolver sobre la reconstrucción de CONDOMINIO, su demolición y la venta de los Bienes Comunes en los casos de destrucción, ruina o vetustez (anticuado, viejo) del CONDOMINIO se estará a lo dispuesto en el Código Civil y/o la Ley, previa autorización del 75% -setenta y cinco por ciento- del total del indiviso del CONDOMINIO que representen los Condóminos.

7. Será necesario el voto del 75% -setenta y cinco por ciento- del total del indiviso del CONDOMINIO que representen los Condóminos para modificar la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio.
8. Será necesario el voto del 75% -setenta y cinco por ciento- del total de Condóminos asistentes a la ASAMBLEA correspondiente para modificar el Reglamento Único Interno de Condominio y Administración vigente.
9. El 75% -setenta y cinco por ciento- del total de Condóminos asistentes a la ASAMBLEA correspondiente para transformar y disponer de las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes Comunes, que no sean de los de Uso Exclusivo, así como incorporar nuevas áreas o separar las afectas al mismo.
10. El 75% -setenta y cinco por ciento- del total del indiviso del CONDOMINIO para los demás casos que correspondan a los Condóminos reunidos en la ASAMBLEA correspondiente y que así lo acuerden específicamente.
11. Para los demás casos dispuestos en el contenido de este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 64.- Cuando en una ASAMBLEA no se llegue a un acuerdo por que la votación resulte empatada, por existir entre los Condóminos opiniones encontradas o porque no se pueda llegar a una decisión con motivo de la complejidad del asunto, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN tomará las decisiones de urgencia que considere conveniente y someterá con inmediatez dicho asunto para su resolución, en un primer momento, mediante Medios de Solución Alternos de Conflictos: Mediación, Conciliación o Arbitraje, ya sea públicos o privados y, en un segundo momento, ante los Tribunales competentes del Poder Judicial de la ubicación del CONDOMINIO.

ARTÍCULO 65.- Cuando en una ASAMBLEA se requiera de consultor o perito en cualquier materia con motivo para desahogar la Orden del Día, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN tendrá la facultad de designar y proponer a la

ASAMBLEA GENERAL al experto o profesionista que se requiera para tales efectos, quien intervendrá hasta los alcances que así se le encomienden o soliciten.

ARTÍCULO 66.- Las ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS deberán ocuparse de los siguientes asuntos:

1. Rendir el Informe General y/o Cuenta de Administración sobre el CONDOMINIO, tanto en bienes y servicios, como su posición financiera, lo anterior, deberá estar a disposición de los Condóminos en la Oficina correspondiente y/o Unidad Privativa, en su caso, del ADMINISTRADOR TESORERO del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN cuando menos 15 -quince- días naturales de anticipación de la fecha señalada para la celebración de la ASAMBLEA correspondiente;
2. Proponer y elegir de los integrantes titulares del nuevo CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, COMITÉ DE VIGILANCIA y, en su caso, de las COMISIONES ESPECIALES para el siguiente periodo del año correspondiente, lo anterior, podrá ser a través de la CONVOCATORIA A ELECCIONES DE ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO DEL CONDOMINIO que deberá fijar y publicar el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN en turno con las formalidades previstas para la Convocatoria de Asamblea, o bien, se desahogará y ventilará dicha elección en la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA anual obligatoria para tal efecto;
3. Ratificar a los miembros titulares que integran el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para el desempeño de su encargo por tiempo igual o mayor de así disponerlo la ASAMBLEA GENERAL;
4. Aprobar del PRESUPUESTO DE INGRESOS y EGRESOS DEL CONDOMINIO para el siguiente año inmediato, en el que se incluirá el importe de las cuotas ordinarias que conformarán los FONDOS PARA GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO, el FONDO DE RESERVA y las cuotas extraordinarias;

5. Reunirse en CONSTITUYENTE con la finalidad de derogar REGLAMENTO ÚNICO INTERNO y, en su caso, emitir los nuevos ordenamientos que rijan la vida interna del CONDOMINIO;
6. En general, adoptar las medidas conducentes sobre los puntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN o de las conferidas al APODERADO JURÍDICO PRESIDENTE DEL CONDOMINIO;
7. Tomar las decisiones para los demás casos dispuestos en el contenido de este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 67.- Las ASAMBLEAS GENERALES EXTRAORDINARIAS deberán ocuparse de los siguientes asuntos:

1. Discutir, acordar, resolver y autorizar sobre la extinción del Régimen de Propiedad en Condominio;
2. Discutir, acordar, resolver y autorizar sobre la modificación de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio;
3. Modificar el Régimen de Propiedad en Condominio;
4. Modificar y/o reformar el Reglamento Único Interno del Condominio;
5. Realizar obras voluntarias o de mejoramiento;
6. Transformar y disponer de los Bienes Comunes;
7. Incorporar nuevas áreas al Régimen de Propiedad en Condominio o separar áreas afectas al mismo;
8. Promover judicialmente se obligue a un Condómino a la venta de sus derechos (propiedad) frente al CONDOMINIO por causa grave justificada;
9. Autorizar el cobro de cuotas u obligaciones económicas a los Condóminos;

10. Acordar la reconstrucción o modificación arquitectónica de las Unidades Privativas afectas al CONDOMINIO;
11. Remover a los miembros titulares que integran el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, COMITÉ DE VIGILANCIA y, en su caso, de las COMISIONES ESPECIALES por causa urgente e incumplimiento de las obligaciones contenidas en este REGLAMENTO o por cualquier otra causa grave.
12. Proponer y elegir de los integrantes suplentes del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, COMITÉ DE VIGILANCIA y, en su caso, de las COMISIONES ESPECIALES para el desempeño temporal de su encargo, con motivo de la remoción de los titulares, hasta que se convoque a nuevas elecciones para su sustitución por el miembro titular correspondiente.
13. Resolver de cualquier asunto urgente de carácter extraordinario relacionado con el CONDOMINIO;
14. Tomar decisiones que correspondan a los Condóminos reunidos en ésta ASAMBLEA;
15. Tomar las decisiones para los demás casos dispuestos en el contenido de este REGLAMENTO;

CAPÍTULO V. DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 68.- La administración del CONDOMINIO estará a cargo de un cuerpo colegiado denominado CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN que designa la ASAMBLEA GENERAL, por tanto, se referirá indistintamente a éste órgano como la ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 69.- Para efectos de unificación y concatenación, se considerará unitariamente como ADMINISTRADOR al PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO, esto no implica que la toma de decisiones las realice de forma individual, sino que, deberán ser siempre

tomadas de manera colegiada con el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO.

SECCIÓN A. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 70.- El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, estará integrado por al menos 7 -siete- Condóminos, o bien, los que legalmente sean sus cónyuges, concubinos, convivientes y/o representantes legales de los mismos para tales efectos y elegidos en calidad de miembros propietarios, previa autorización de la ASAMBLEA en términos de este REGLAMENTO. Por tanto, el CONSEJO siempre estará integrado por un PRESIDENTE, un SECRETARIO, un TESORERO y al menos cuatro VOCALES, quienes de acuerdo a las necesidades del CONDOMINIO podrán nombrarse más indeterminadamente. El desempeño de dichos cargos será gratuito, salvo disposición convencional en contrario de la ASAMBLEA GENERAL.

ARTÍCULO 71.- Los miembros que integran el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN serán nombrados por la ASAMBLEA GENERAL y solo podrán ser removidos por ésta mediante mayoría simple de los asistentes. Mientras la ASAMBLEA GENERAL no disponga lo contrario, los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN durarán en su encargo 1 -un- año y podrán ser reelectos para sucesivos periodos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta en tanto hayan sido designados y tomen posesión del puesto los que deban sustituirlos, esto con todas las obligaciones inherentes al caso.

ARTÍCULO 72.- La ASAMBLEA GENERAL designará los cargos que deberán ocupar los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN debiendo ser siempre:

Un ADMINISTRADOR PRESIDENTE.- Persona que será la cabeza, tendrá toda la representación y titularidad del CONDOMINIO, con las facultades y limitaciones previstas en este REGLAMENTO.

Un ADMINISTRADOR SECRETARIO.- Persona encargada de escribir la correspondencia, extender y suscribir las ACTAS DE ASAMBLEA, dar fe de los acuerdos y custodiar todos los documentos del CONDOMINIO. Sustituirá al ADMINISTRADOR PRESIDENTE en caso de renuncia o ausencia temporal o permanente de éste.

Un ADMINISTRADOR TESORERO.- Persona encargada de custodiar y distribuir los caudales del CONDOMINIO.

Cuatro ADMINISTRADORES VOCALES.- Persona que por nombramiento y derecho tiene voz y voto dentro del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Es auxiliar en las funciones y actos específicos tendientes a la administración del CONDOMINIO, ya sea por zona, calle, tipo de Unidad Privativa, materia, competencia, tema, servicio o relativos sin limitación alguna. Sin embargo, en caso de renuncia o separación de los otros miembros con cargo en el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, serán sustituidos por los que entre sus miembros se designe.

ARTÍCULO 73.- Todas las reuniones y decisiones del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para ser válidas deberán contar con la presencia de la mayoría simple de sus miembros y se llevarán a cabo cuando éste órgano de administración establezca su periodicidad, por tanto, de cada fallo se levantará una minuta en la que conste su resolución. En casos de urgencia o decisión inmediata bastará el concilio de los miembros del CONSEJO mediante la vía inmediata de comunicación idónea para ello, levantándose en su oportunidad la razón en la minuta correspondiente.

ARTÍCULO 74.- La notificación para la reunión del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN será emitida por el ADMINISTRADOR PRESIDENTE, o en su defecto u omisión, por la mayoría simple de los miembros del CONSEJO, según sea el caso, con la anticipación que la urgencia del asunto a tratar permita, debiendo indicarse el orden del día, el lugar y hora de su celebración dentro de la ciudad de Morelia, Michoacán.

ARTÍCULO 75.- El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN tomará sus resoluciones por la mayoría simple de votos de sus miembros, pero en caso de empate quién actúe como PRESIDENTE tendrá el voto de calidad que contará como cualquier otro voto en forma adicional.

ARTÍCULO 76.- Todos los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, podrán participar en el conocimiento y votación de los asuntos a tratar. El cargo de miembro del Consejo o Consejero es indelegable y su actuación deberá entenderse siempre en el cuidado de los intereses y asuntos del CONDOMINIO con apego a las disposiciones de este REGLAMENTO y de la legislación aplicable.

ARTÍCULO 77.- De todas las reuniones del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN se levantará una minuta que será firmada por todos los miembros asistentes. El ADMINISTRADOR SECRETARIO del CONDOMINIO conservará las minutas cronológicamente en un Libro de Minutas donde se irán integrando sucesivamente y las tendrá a disposición de los Condóminos cuando éstos se las soliciten, conjuntamente con las demás ACTAS DE ASAMBLEA, correspondencia, constancias y documentación relativa al CONDOMINIO.

ARTÍCULO 78.- El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN tendrá, independientemente de las señaladas por este REGLAMENTO y la legislación aplicable, como cuerpo colegiado y en conjunto las siguientes facultades:

1. Vigilar el cumplimiento de la Escritura Constitutiva, de este REGLAMENTO, de las resoluciones y disposiciones de la ASAMBLEA GENERAL, de éste mismo órgano y del COMITÉ DE VIGILANCIA.
2. Cuidar la buena gestión y la eficiencia de los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, recibir las quejas y demás recursos de defensa de los Condóminos y tomar las medidas que estime convenientes, oyendo a los interesados y a los demás terceros involucrados.

3. Para substituir total o parcialmente Poderes de cualquier índole y delegar y/o revocar autorizaciones y/o poderes tanto a los integrantes del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN como de ser necesario a terceros, reservándose su cumplimiento y pleno ejercicio, lo anterior, para la realización de los actos tendientes para su encargo o actos específicos, como bien puedan ser, Poderes Notariales al Secretario, al Tesorero o a Terceros Profesionistas que deban realizar actos específicos en relación al CONDOMINIO.
4. Elaborar y mantener actualizado el PADRÓN DE REGISTRO DE CONDÓMINOS con los documentos necesarios de respaldo que garanticen la propiedad actual de las Unidades Privativas frente a cada uno de los Condóminos, documentales que correrán a costa y gasto del Condómino correspondiente.
5. Resolver los asuntos que excedan las facultades del mismo CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y que no están reservadas a la ASAMBLEA GENERAL o contravengan a este REGLAMENTO.
6. Autorizar las medidas de urgencia que estime convenientes en los casos que estén reservados a la ASAMBLEA GENERAL, pero que no puedan quedar pendientes hasta la reunión de la misma.
7. Convocar a ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, tanto ordinaria como extraordinaria.
8. Revisar el Informe General y/o Cuenta de Administración, los estados de cuenta y el balance contable que le sean presentados por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN saliente y los Asesores y/o Consultores, en su caso, del CONDOMINIO.
9. Presentar a la ASAMBLEA GENERAL anual obligatoria, durante el primer trimestre del año, el INFORME GENERAL Y/O CUENTA DE ADMINISTRACIÓN DE SUS ACTIVIDADES Y EL BALANCE CONTABLE Y DE FONDOS ECONÓMICOS DEL CONDOMINIO, documentos que deberán estar a disposición de los Condóminos por lo menos 15 -quince- días naturales antes de la

celebración de la ASAMBLEA en las oficinas y/o Unidad Privativa correspondiente del ADMINISTRADOR SECRETARIO del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

10. Determinar y en su caso aplicar las sanciones y multas que correspondan a los Condóminos o a sus Causahabientes incumplidos, de conformidad con el capítulo respectivo de este REGLAMENTO.
11. Cuidar el manejo que realice el ADMINISTRADOR TESORERO de los fondos y patrimonio del CONDOMINIO.
12. Ejecutar los acuerdos y resoluciones que le encomiende la ASAMBLEA GENERAL.
13. Contratar a los asesores, profesionistas, peritos y /o consultores del CONDOMINIO que fueran necesarios para el mantenimiento y administración, así mismo, autorizar sus honorarios, viáticos y gastos de operación.
14. Intervenir en los conflictos entre Condóminos, Causahabientes, Dependientes, Visitantes, Personal y Terceros relacionados al CONDOMINIO.
15. Tendrá adicionalmente todas las facultades conferidas al ADMINISTRADOR PRESIDENTE del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de conformidad con este REGLAMENTO, el Código y la Ley, pudiendo adicionalmente revocarle al mismo cualquier decisión, acto o resolución en el ejercicio de dichas funciones en su calidad de ADMINISTRADOR PRESIDENTE y/o APODERADO JURÍDICO PRESIDENTE DEL CONDOMINIO.
16. Podrá revocar cualquier decisión, acto o resolución en el ejercicio de sus funciones al ADMINISTRADOR SECRETARIO y/o APODERADO JURÍDICO SECRETARIO DEL CONDOMINIO.
17. Podrá revocar cualquier decisión, acto o resolución en el ejercicio de sus funciones al ADMINISTRADOR TESORERO y/o APODERADO JURÍDICO TESORERO DEL CONDOMINIO.

18. De ser necesario, elaborar y actualizar por sí mismos y sin necesidad del refrendo o autorización de la ASAMBLEA GENERAL, como cuerpo colegiado y órgano de gobierno, el REGLAMENTO DE ADAPTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS, que tendrá el carácter de obligatorio para todos los Condóminos o sus Causahabientes en los términos de este REGLAMENTO.
19. Recibir, dar trámite y resolver todo Proyecto de Obra de cualquier Condómino que pretenda realizar adaptación y/o acondicionamiento de cada Unidad Privativa, lo anterior, con las observaciones, sugerencias o modificaciones que considere pertinentes.
20. De ser necesario, elaborar y actualizar por sí mismos y sin necesidad del refrendo o autorización de la ASAMBLEA GENERAL, como cuerpo colegiado y órgano de gobierno, cualesquier otro tipo de REGLAMENTOS para la vida interna del CONDOMINIO que tendrán el carácter de obligatorio para todos los Condóminos o sus Causahabientes.
21. Las demás que establece la legislación aplicable y este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 79.- Solo en los casos de falta temporal injustificada o definitiva, de incumplimiento grave al presente REGLAMENTO o de renuncia de cualquiera de los Consejeros o Miembros, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN designará por mayoría simple quien lo sustituya, solicitando su ratificación a la brevedad posible a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA que se convoque para éstos efectos.

SECCIÓN B. DE LOS REQUISITOS

ARTÍCULO 80.- Los requisitos para ser Consejero y/o miembro del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN serán los siguientes:

- a. Ser Condómino debidamente registrado en el padrón correspondiente ante la ADMINISTRACIÓN, o bien, legalmente ser cónyuge, concubino o conviviente del Condómino respectivo.
- b. Ser mayor de edad o estar emancipado.
- c. Residir y/o vivir en el CONDOMINIO por al menos 6 -seis- meses inmediatos anteriores al momento de la designación.
- d. No tener impedimento legal o de cualquier tipo para ejercer actos de administración.
- e. No haber cometido delito patrimonial grave y/o cualquier otro delito calificado de doloso que impida o establezca el temor fundado de una mala o dudosa administración.
- f. No estar suspendido del ejercicio de sus derechos por cualquier causa que impida la correcta administración en su encargo.
- g. Estar al corriente en el pago de todas las contribuciones determinadas por la ADMINISTRACIÓN y la ASAMBLEA GENERAL.
- h. Contar con al menos el 75% de asistencia a las ASAMBLEAS descritas en el CAPÍTULO IV correspondiente a las ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS al momento de su designación.
- i. Los que adicionalmente y a su consideración acuerde la ASAMBLEA GENERAL correspondiente para el siguiente cargo inmediato.

SECCIÓN C. DEL ADMINISTRADOR PRESIDENTE

ARTÍCULO 81.- Los acuerdos del ADMINISTRADOR PRESIDENTE en los asuntos de su competencia, obligarán a los Condóminos, Causahabientes, Dependientes, Visitantes, Personal y Terceros relacionados con el CONDOMINIO, los cuales podrán ser revocados o modificados por el acuerdo del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN o de la ASAMBLEA GENERAL.

ARTÍCULO 82.- El ADMINISTRADOR PRESIDENTE, con autorización previa del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, nombrará y removerá al personal que deberá auxiliarlo, en el ejercicio de sus funciones y facultades, dentro de los límites del PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS DEL CONDOMINIO autorizado por la ASAMBLEA GENERAL.

ARTÍCULO 83.- Los empleados y/o personal dependerán directamente del ADMINISTRADOR PRESIDENTE en su calidad de APODERADO JURÍDICO PRESIDENTE del CONDOMINIO, pudiendo además contratar la realización de cualquier servicio previsto en el presupuesto de referencia con personas físicas o morales especializadas en el ramo, previa autorización del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 84.- El ADMINISTRADOR PRESIDENTE será solidariamente responsable por las irregularidades cometidas por quien le haya precedido en el cargo, especialmente por las económicas, laborales, fiscales y de seguridad social, lo anterior, si no las previene, denuncia y/o hace del conocimiento al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN dentro de los 60 -sesenta- días naturales siguientes a aquel en que sea enterado y/o notificado de las mismas.

ARTÍCULO 85.- El ADMINISTRADOR PRESIDENTE quedará libre de responsabilidad cuando actúe cumpliendo las resoluciones adoptadas por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, sin embargo, en los casos de improcedencia o ilicitud notoria de dichas resoluciones, deberá abstenerse de actuar y de inmediato convocará a ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA correspondiente para notificar tal situación.

ARTÍCULO 86.- El ADMINISTRADOR PRESIDENTE del CONDOMINIO, independientemente de las facultades y obligaciones que se señala la legislación aplicable, tendrá a su cargo las siguientes:

Reglamento Interno de Condominio y Administración
"Hacienda Los Viñedos"

1. Convocar a ASAMBLEA GENERAL, tanto ordinarias como extraordinarias, según lo requiera el caso, pero especialmente a la ordinaria anual obligatoria dentro de los primeros tres meses del año.
2. Tiene la obligación de presentarse en todas las ASAMBLEAS, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá elegir un sustituto dentro de los integrantes del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
3. Cuidar la seguridad del CONDOMINIO, así como la conservación, aseo, vigilancia y mantenimiento del mismo.
4. Determinar y supervisar las funciones del personal a su cargo.
5. Contratar los operarios, profesionistas y servicios que se requieran para la conservación y operación del CONDOMINIO y la atención de los asuntos del mismo; previa autorización y refrendo de la mayoría simple del Consejo de Administración.
6. Cuidar el cumplimiento de las estipulaciones que contiene la Escritura Constitutiva, este REGLAMENTO, los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL y los del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
7. Cuidar que dentro del CONDOMINIO se conserve el orden y el respeto a las normas morales así como las buenas costumbres por parte de los Condóminos, Causahabientes, Dependientes, Visitantes, Personal y Terceros relacionados con el CONDOMINIO y en consecuencia dictar las medidas necesarias para impedir la entrada o expulsar del CONDOMINIO a las personas que causen disturbios, atenten contra el presente REGLAMENTO, la reputación, seguridad y el buen funcionamiento del CONDOMINIO o alteren la paz y el orden público.
8. Dar cuenta inmediata al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de todos los incidentes y problemas importantes que se presenten en el CONDOMINIO y tomar las medidas que se requieran al respecto, según sea el caso.

9. Preparar y proponer a la ASAMBLEA GENERAL, con el refrendo y autorización del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN en base a la coparticipación de cada uno de sus miembros en cada una de sus áreas, el PRESUPUESTO GENERAL DE INGRESOS Y EGRESOS DEL CONDOMINIO y en su caso los presupuestos extraordinarios y para la reposición del fondo de reserva.
10. Cobrar y recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias o de cualquier otra naturaleza que deban cubrir los Condóminos y otorgar los recibos o liquidaciones correspondientes, hacer los pagos que procedan a cargo del patrimonio del CONDOMINIO y recabar los comprobantes respectivos, lo anterior, por sí o a través del ADMINISTRADOR TESORERO.
11. Liquidar oportunamente los impuestos y derechos a que se encuentre obligado el CONDOMINIO, lo anterior, por sí o a través del ADMINISTRADOR TESORERO.
12. Supervisar los fondos en la cuenta y/o cuentas de inversión y/o ahorro y/o de cheques bancarias que apruebe el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN en la Institución y/o Entidad de Crédito que el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN elija. Cualquier cantidad que se tenga que erogar en relación a los gastos del CONDOMINIO, deberá efectuarse con autorización de los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN autorizados; si así lo determinare la ASAMBLEA GENERAL las cuentas bancarias serán mancomunadas entre los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN que determinen convenientes, primordialmente entre el ADMINISTRADOR PRESIDENTE y el ADMINISTRADOR TESORERO.
13. Canalizar cualesquier tipo de pagos al ADMINISTRADOR TESORERO para su cobro y expedición del recibo correspondiente.
14. Rendir trimestralmente una cuenta y/o un informe de operación y administración de su gestión del CONDOMINIO con el visto bueno y vista del COMITÉ DE

VIGILANCIA; mismo que estará trimestralmente disponible en resguardo del ADMINISTRADOR SECRETARIO para los Condóminos que lo soliciten.

15. Ejercitar las acciones legales y/o extrajudiciales previstas en este REGLAMENTO.
16. Cuidar el cumplimiento de las disposiciones que las autoridades correspondientes, sean Federales, Estatales o Municipales, impongan al CONDOMINIO.
17. Desarrollar, proponer, emitir, publicar y hacer cumplir el REGLAMENTO DE ADAPTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS, así como también los demás REGLAMENTOS INTERNOS que considere necesarios para regular la vida interna del CONDOMINIO, lo anterior, con el refrendo y autorización del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
18. Fijar el horario de operación del CONDOMINIO y proponer, formular y establecer, con la autorización del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, los demás REGLAMENTOS o disposiciones necesarias respecto del uso en las instalaciones y servicios del CONDOMINIO.
19. Supervisar el registro de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que celebren los Condóminos o cualquier otro en resguardo del Administrador Secretario mediante el cual se derive la POSESIÓN y/o USUFRUCTO de alguna Unidad Privativa y de los gravámenes que se finquen sobre los mismos, vigilando que dichos Contratos no contengan disposiciones contrarias a este REGLAMENTO.
20. Supervisar el registro de las CARTAS COMPROMISO Y DE CONSENTIMIENTO BAJO INFORMACIÓN del cumplimiento de este REGLAMENTO en resguardo del Administrador Secretario.
21. Proponer al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN las sanciones que correspondan a los Condóminos por falta de pago de las obligaciones a su cargo o por infracciones a este REGLAMENTO, al Código Civil, al Código Urbano o a la Ley.

22. En general, ejercitar todas las demás facultades necesarias para la administración ordinaria del CONDOMINIO y cumplir con las demás obligaciones que consigna este REGLAMENTO, al Código Civil, al Código Urbano, la Ley o cualquier otra disposición legal que deba observar el CONDOMINIO.
23. Tendrá la facultad para restablecer a costa del incumplido el buen funcionamiento de las instalaciones de las Unidades Privativas que pongan en riesgo la seguridad del CONDOMINIO o la de cualquier persona.
24. Podrá, previa conformidad del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y solo en caso de urgencia y en ausencia del Condómino o su Causahabiente, llevar a cabo cualquier reparación dentro de las Unidades Privativas que provoque o pueda provocar disturbios sobre el CONDOMINIO, cargando los gastos por este concepto a su cuota de mantenimiento correspondiente, obligándose consecuentemente y con inmediatez el Condómino de referencia al pago de las mismas.
25. A solicitar a los Condóminos o sus Causahabientes, a costa y gasto de los mismos, los documentos oficiales o particulares que amparen la propiedad, el cumplimiento de los Reglamentos y Leyes que los obligan en relación con sus Unidades Privativas.
26. Las demás señaladas en el contenido de este REGLAMENTO.

SECCIÓN D. DEL ADMINISTRADOR SECRETARIO

ARTÍCULO 87.- El ADMINISTRADOR SECRETARIO del CONDOMINIO, independientemente de las facultades y obligaciones que se señala la legislación aplicable, tendrá a su cargo las siguientes:

1. Realizar, elaborar, adjuntar, incorporar, admicular, resguardar y/o configurar todos los ordenamientos normativos, instrumentos de respaldo documental, libros, registros y compilaciones necesarios para el CONDOMINIO y que se estipulen tanto en este REGLAMENTO, en la legislación aplicable y por acuerdo o resolución de los

órganos de gobierno del CONDOMINIO, entre ellos se señalan de manera enunciativa mas no limitativa a saber:

- a) REGLAMENTO ÚNICO INTERNO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN;
- b) REGLAMENTO DE ADAPTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS;
- c) REGLAMENTOS INTERIORES;
- d) COMPILACIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD Y REGISTRO DE BIENES QUE CONSTITUYEN EL PATRIMONIO DEL CONDOMINIO;
- e) LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEAS GENERALES;
- f) REGISTRO DE LISTAS DE ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS;
- g) LIBRO DE MINUTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN;
- h) PADRÓN DE REGISTRO DE CONDÓMINOS;
- i) LIBRO DE REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POSESIÓN Y/O USUFRUCTO;
- j) REGISTRO DE GRAVÁMENES DE UNIDADES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO;
- k) LIBRO DE CARTAS COMPROMISO Y DE CONSENTIMIENTO BAJO INFORMACIÓN;
- l) LIBRO DE PROYECTOS DE OBRA DEL CONDOMINIO;
- m) COMPILACIÓN DE INFORMES GENERALES Y/O CUENTAS DE ADMINISTRACIÓN DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, BALANCES CONTABLES Y ESTADOS DE CUENTA DE FONDOS ECONÓMICOS DEL CONDOMINIO;
- n) LIBROS DE CONTABILIDAD Y PAGO DE CONTRIBUCIONES;
- o) REGISTRO DE INFRACCIONES, SANCIONES Y MULTAS;
- p) LIBRO DE PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y EGRESOS DEL CONDOMINIO;

2. Hacerse cargo de toda la correspondencia y archivos del CONDOMINIO, mismos que pondrá a disposición de lo Condóminos en la oficina y/o Unidad Privativa correspondiente para su consulta.
3. Guardar y tener al corriente y actualizados los libros de actas y acuerdos del CONDOMINIO, el libro de actas o minutas del Consejo de Administración o cualquier otro que auxilie a llevar los registros aludidos, mismos que pondrá a disposición de lo Condóminos en la oficina y/o Unidad Privativa correspondiente para su consulta.
4. Llevar el registro de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que celebren los Condóminos o cualquier otro mediante el cual se derive la POSESIÓN y/o USUFRUCTO de alguna Unidad Privativa y de los gravámenes que se finquen sobre los mismos, vigilando que dichos Contratos no contengan disposiciones contrarias a este REGLAMENTO.
5. Llevar el registro de las CARTAS COMPROMISO Y DE CONSENTIMIENTO BAJO INFORMACIÓN del cumplimiento de este REGLAMENTO en resguardo del ADMINISTRADOR SECRETARIO.
6. Asistir al ADMINISTRADOR PRESIDENTE del COMITÉ en las ASAMBLEAS.
7. Substituir para efectos inmediatos al ADMINISTRADOR PRESIDENTE por ausencia en la toma de decisiones, mismas que deberán ser refrendadas en su oportunidad por éste último.
8. Coadyuvar desde la perspectiva y alcances de su encargo con las funciones de cualesquiera otros Consejeros o miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO.
9. Tiene la obligación de presentarse en todas las ASAMBLEAS, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá elegir un sustituto dentro de los integrantes del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

SECCIÓN E. DEL ADMINISTRADOR TESORERO

ARTÍCULO 88.- El ADMINISTRADOR TESORERO del CONDOMINIO, independientemente de las facultades y obligaciones que se señala la legislación aplicable, tendrá a su cargo las siguientes:

1. Depositar en las cuentas bancarias del CONDOMINIO toda clase de fondos que reciba, dentro de los 5 -cinco- días naturales siguientes a aquel en que lleguen a su poder.
2. Llevar las cuentas del CONDOMINIO.
3. Hacerse cargo del manejo de fondos económicos del CONDOMINIO.
4. Presentar al ADMINISTRADOR PRESIDENTE el ejercicio mensual de ingresos y egresos correspondiente a las cuotas y gastos efectuados en el CONDOMINIO.
5. Presentar al ADMINISTRADOR PRESIDENTE trimestralmente una cuenta y/o un informe de operación y administración de la gestión del CONDOMINIO para que éste último a su vez lo remita al visto bueno del COMITÉ DE VIGILANCIA.
6. Llevar bajo su más estricta responsabilidad la cuenta bancaria o las cuentas bancarias, en su caso, ya sea con firma mancomunada con el ADMINISTRADOR PRESIDENTE o de titularidad individual, según se determina por la ASAMBLEA GENERAL. Así mismo mantendrá bajo su resguardo los medios y herramientas necesarios para llevar la administración de dichas cuentas, ya sea documentales (contratos, estados de cuenta, etcétera) o de medios electrónicos (token, SafeNet, iZettle, terminales bancarias, etcétera), lo anterior, para realizar la aplicación de nóminas, pago de impuestos, consulta de saldos, confirmación de pagos, transferencias bancarias, impresión de estados de cuenta y demás concomitantes.
7. Cuidar siempre que el CONDOMINIO se encuentre siempre al corriente en sus pagos y obligaciones.

8. Guardar y tener al corriente los libros de contabilidad correspondientes, el libro para registrar los ingresos y egresos del CONDOMINIO o cualquier otro que auxilie a llevar los registros aludidos, mismos que pondrá a disposición de lo Condóminos en la oficina y/o Unidad Privativa correspondiente para su consulta.
9. Tiene la obligación de presentarse en todas las ASAMBLEAS, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá elegir un sustituto dentro de los integrantes del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

SECCIÓN F. DE LOS ADMINISTRADORES VOCALES

ARTÍCULO 89.- Los ADMINISTRADORES VOCALES del CONDOMINIO, independientemente de las facultades y obligaciones que se señala la legislación aplicable, tendrá a su cargo las siguientes:

1. Auxiliar en todas las acciones tendientes a depositar en las cuentas bancarias del CONDOMINIO toda clase de fondos que reciba, dentro de los 5 -cinco- días naturales siguientes a aquel en que lleguen a su poder.
2. Recabar cualesquier tipo de cobros en efectivo por cuotas a los Condóminos, entregando el recibo correspondiente, para posteriormente enterarlo al ADMINISTRADOR TESORERO dentro de los 3 -tres- días posteriores a su recepción, o bien de manera optativa, depositándolos en las cuentas bancarias del CONDOMINIO dentro de los 5 -cinco- días naturales siguientes a aquel de su recepción.
3. Asistir a los Administradores Presidente, Secretario y Tesorero en las ASAMBLEAS y en el momento en que se requiera.
4. Representar para efectos de las votaciones a cada una de las zonas, áreas, manzanas y/o calles que le sean asignadas al momento de su designación en la ASAMBLEA GENERAL para que ésta tengan representatividad directa en la toma de decisiones frente a los órganos de gobierno del CONDOMINIO.

5. Aconsejar a los Administradores Presidente, Secretario y Tesorero en las propuestas realizadas en las ASAMBLEAS.
6. Opinar, votar y en su defecto intervenir tanto en las ASAMBLEAS como en la imposición de multas.
7. Supervisar los procesos que se lleven a cabo en las ASAMBLEAS, la entrega de reportes por parte del Administrador y la imposición de multas.
8. Asesorar a los Administradores Presidente, Secretario y Tesorero en las tomas de decisiones y revisión de casos y recursos de impugnación correspondientes.
9. Realizar la votación correspondiente y por escrito cuando se requiera.
10. Organizar previamente los recursos que se utilizarán en las ASAMBLEAS.
11. Supervisar periódicamente los procesos administrativos por parte del ADMINISTRADOR.
12. Tienen la obligación de presentarse en las ASAMBLEAS, tanto ordinarias como extraordinarias, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberán emitir un escrito tanto al ADMINISTRADOR como al PRESIDENTE del COMITÉ DE VIGILANCIA y se procederá a tomar decisiones sin la validez, necesidad y aportación de su voto.

SECCIÓN G. DEL APODERADO JURÍDICO Y/O REPRESENTANTE LEGAL

ARTÍCULO 90.- El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, conjuntamente como cuerpo colegiado, tendrá permanentemente la REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONDOMINIO atento a lo dispuesto por el Código Civil por lo que ve a asuntos de carácter de cobranza, administrativo y judicial, en todos los asuntos comunes relacionados con los bienes del CONDOMINIO y para

actuar tanto a nombre de ellos como en su contra, por lo tanto, tendrá sin limitación alguna y por tiempo indeterminado las facultades de apoderado siguientes:

- A. Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del Condominio;
- B. Apoderado General para Actos de Administración del Condominio, con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas respecto del patrimonio del Condominio, bienes, derechos y acciones, pudiendo solicitar su devolución, recaudar sus rentas y productos y darles la inversión que estime conveniente;
- C. Apoderado General para Actos de Dominio del Condominio, con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades de dominio respecto del patrimonio del Condominio, bienes, derechos y acciones, pudiendo enajenar y/o adquirir cualesquiera tipo de bienes y/o derechos, bajo el concepto de que para enajenar en nombre del Condominio se requiere de la autorización previa y el voto aprobatorio del 75% -setenta y cinco por ciento- del total de Condóminos asistentes a la ASAMBLEA correspondiente;
- D. Apoderado General con Cláusula Especial para que, en nombre y representación del Condominio, sin limitación alguna, promueva asesoría, gestoría y le represente legalmente para la sustanciación de cualesquiera negocio y/o procedimientos, tanto judiciales como extrajudiciales, de jurisdicción voluntaria, de solución alterna de conflictos (mediación, conciliación y/o arbitraje), mixtos y juicios contenciosos en materias civil, administrativa, penal, fiscal, aduanera, mercantil y de cualquier otra materia desde su principio hasta su fin con plenas facultades para desistirse de los mismos y sus recursos, así como también desahogar audiencias de conciliación y celebrar convenios de cualquier índole al respecto, debiendo actuar en todo momento para éste efecto con la asesoría de un profesional Licenciado en Derecho quien deberá suscribir y actuar conjuntamente, cuando así lo disponga la ley, con el Consejo de Administración del Condominio, salvo que el Administrador Presidente sea Licenciado en Derecho podrá actuar por sí mismo asesorando al Consejo; promueva,

solicite y reciba información y/o documentos y/o emplazamientos y/o valores del Condominio frente a cualquier persona física o moral, pública y/o privada; sustanciar y/o regularizar y/o realizar y/o solicitar el cobro y/o recuperación de deudas, tanto civiles como mercantiles, de contratos y de títulos de crédito suscritos a favor del Condominio, con las mas plenas y amplias facultades señaladas en el tercer párrafo del numeral 1069 del Código de Comercio vigente en la federación; tendrá además las facultades cambiarias para otorgar, suscribir y endosar títulos de crédito en los términos del artículo 9º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y aperturar a nombre del Condominio todo tipo de pólizas de seguros, cuentas bancarias, a suscribir cheques y a mancomunar las cuentas con otros miembros del Consejo de Administración del Condominio; así mismo tendrá facultades expresas de administración para realizar la inscripción y movimientos del Condominio al Registro Federal de Contribuyentes ante el Servicio de Administración Tributaria y cualesquier otro tipo de trámites ante dicha dependencia en relación al Condominio; asimismo se le confiere facultades para actos de administración en materia laboral, con las atribuciones, obligaciones y derechos que en materia de personalidad refiere la Ley Federal del Trabajo para que comparezca ante las juntas estatales y/o federales de Conciliación y Arbitraje en defensa del Condominio en relación con los asuntos de ese carácter que pudieran presentarse; por otro lado también facultado para la sustanciación de cualesquiera indagatorias y/o averiguaciones previas y/o procesos de carácter penal en relación a bienes y derechos del Condominio, así como también para que interponga denuncias y/o querellas de índole penal, ratifique las mismas y desahogue audiencias de conciliación, integre la defensa y/o se constituyan en parte civil o coadyuvante del Condominio, según corresponda, celebre y ratifique convenios de reparación del daño, otorgue y reciba el perdón del ofendido cuando proceda; además de que interponga el Juicio de Amparo con las más amplias facultades consagradas en el numeral 12 y demás reconocidas de la Ley de Amparo Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como también tenga plena capacidad para ratificar el mismo y promover el desistimiento del juicio de garantías y sus recursos; realice, deposite y reciba cualquier tipo de pago y/o indemnización y/o fianzas de cualquier índole,

promueva la consignación judicial de bienes o dinero y reciba cualquier tipo de información, documentos, bienes, pólizas y/o valores, o bien, promueva y solicite la devolución de los mismos; finalmente de ser necesario, se le faculta para substituir total o parcialmente éste poder y delegar y/o revocar autorizaciones y/o poderes a terceros, reservándose su cumplimiento y pleno ejercicio.

ARTÍCULO 91.- El ADMINISTRADOR PRESIDENTE tendrá, por sí solo, todas las facultades de APODERADO JURÍDICO PRESIDENTE y REPRESENTANTE LEGAL DEL CONDOMINIO con PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ACTOS PARA JUICIOS Y/O PROCEDIMIENTOS con CLÁUSULA ESPECIAL para que, en nombre y representación del Condominio, sin limitación alguna, promueva asesoría, gestoría y le represente legalmente para la sustanciación de cualesquiera negocio y/o procedimientos, tanto judiciales como extrajudiciales, de jurisdicción voluntaria, de solución alterna de conflictos (mediación, conciliación y/o arbitraje), mixtos y juicios contenciosos en materias civil, administrativa, penal, fiscal, aduanera, mercantil y de cualquier otra materia desde su principio hasta su fin con plenas facultades para desistirse de los mismos y sus recursos, así como también desahogar audiencias de conciliación y celebrar convenios de cualquier índole al respecto, debiendo actuar en todo momento para éste efecto con la asesoría de un profesional Licenciado en Derecho quien deberá suscribir y actuar conjuntamente, cuando así lo disponga la ley, con el Administrador Presidente del Condominio, salvo que éste último sea Licenciado en Derecho podrá actuar por sí mismo; promueva, solicite y reciba información y/o documentos y/o emplazamientos y/o valores del Condominio frente a cualquier persona física o moral, pública y/o privada; sustanciar y/o regularizar y/o realizar y/o solicitar el cobro y/o recuperación de deudas, tanto civiles como mercantiles, de contratos y de títulos de crédito suscritos a favor del Condominio, con las mas plenas y amplias facultades señaladas en el tercer párrafo del numeral 1069 del Código de Comercio vigente en la federación; asimismo se le confiere facultades para actos de administración en materia laboral, con las atribuciones, obligaciones y derechos que en materia de personalidad refiere la Ley

Federal del Trabajo para que comparezca ante las juntas estatales y/o federales de Conciliación y Arbitraje en defensa del Condominio en relación con los asuntos de ese carácter que pudieran presentarse; por otro lado también facultado para la sustanciación de cualesquiera indagatorias y/o averiguaciones previas y/o procesos de carácter penal en relación a bienes y derechos del Condominio, así como también para que interponga denuncias y/o querellas de índole penal, ratifique las mismas y desahogue audiencias de conciliación, integre la defensa y/o se constituyan en parte civil o coadyuvante del Condominio, según corresponda, celebre y ratifique convenios de reparación del daño, otorgue y reciba el perdón del ofendido cuando proceda; además finalmente de que interponga el Juicio de Amparo con las más amplias facultades consagradas en el numeral 12 y demás reconocidas de la Ley de Amparo Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como también tenga plena capacidad para ratificar el mismo y promover el desistimiento del juicio de garantías y sus recursos.

ARTÍCULO 92.- El ADMINISTRADOR SECRETARIO tendrá, por sí solo, todas las facultades de APODERADO JURÍDICO SECRETARIO con PODER LIMITADO Y ESPECIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS para que, en nombre y representación del Condominio, promueva asesoría, gestoría y le represente legalmente para desahogar audiencias de conciliación y celebrar convenios de cualquier índole en relación a sus funciones, atribuciones y facultades reconocidas por el Reglamento Único Interno de Condominio y Administración; promueva, solicite y reciba información y/o documentos y/o emplazamientos y/o valores del Condominio frente a cualquier persona física o moral, pública y/o privada; por otro lado también facultado para la sustanciación de cualesquiera indagatorias y/o averiguaciones previas y/o procesos de carácter penal en relación a bienes y derechos del Condominio, así como también para que interponga denuncias y/o querellas de índole penal, ratifique las mismas y desahogue audiencias de conciliación, integre la defensa y/o se constituyan en parte civil o coadyuvante del Condominio, según corresponda, celebre y ratifique convenios de reparación del daño, otorgue y reciba el perdón del ofendido cuando proceda.

ARTÍCULO 93.- El ADMINISTRADOR TESORERO tendrá, por sí solo, todas las facultades de APODERADO JURÍDICO TESORERO con PODER LIMITADO Y ESPECIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN para que, en nombre y representación del Condominio, promueva asesoría, gestoría y le represente legalmente con plenas facultades cambiarias para otorgar, suscribir y endosar títulos de crédito en los términos del artículo 9º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y aperturar a nombre del Condominio todo tipo de pólizas de seguros, cuentas bancarias, a suscribir cheques y a mancomunar las cuentas con otros miembros del Consejo de Administración del Condominio; así mismo tendrá facultades expresas de administración para realizar la inscripción, movimientos y declaraciones del Condominio al Registro Federal de Contribuyentes ante el Servicio de Administración Tributaria y cualesquier otro tipo de trámites ante dicha dependencia en relación al Condominio, o bien, ante las entidades públicas de seguridad social; finalmente realice, deposite y reciba cualquier tipo de pago y/o indemnización y/o fianzas de cualquier índole, promueva la consignación judicial de bienes o dinero y reciba cualquier tipo de información, documentos, bienes, pólizas y/o valores, o bien, promueva y solicite la devolución de los mismos.

SECCIÓN H. DEL CONSEJERO ADMINISTRADOR EXTERNO

ARTÍCULO 94.- La ASAMBLEA GENERAL podrá optar en sesión ordinaria que La Administración del CONDOMINIO se ejerza por persona física o moral externa designada para tales efectos, o bien, que se designen Consejeros externos con absoluta observancia de los requisitos previstos para ello en este REGLAMENTO y los que además designe para ello la ASAMBLEA GENERAL. De lo anterior, deberá señalarse expresamente la fundamentación, motivación y necesidad de ello en el ACTA respectiva para que no coexista duda razonable con respecto a ésta disposición. Para ello se requerirá de la votación calificada de la totalidad de los asistentes a la ASAMBLEA.

CAPÍTULO VI. DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 95.- Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA serán nombrados de entre los Condóminos y removidos libremente por acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL por mayoría simple del cincuenta y uno por ciento de los asistentes.

El desempeño de dichos cargos será gratuito, salvo disposición convencional en contrario de la ASAMBLEA GENERAL.

ARTÍCULO 96.- Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA necesariamente serán removidos por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones, funciones, facultades o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas. En éstos supuestos cualquier Condómino podrá exigirle a la ADMINISTRACIÓN que convoque a ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA para tales efectos.

En el caso de la renuencia, oposición u omisión de la ADMINISTRACIÓN para los efectos de la Convocatoria señalados, por cualquier motivo, la Convocatoria podrá realizarse con la aprobación y acuerdo del 25% -veinticinco por ciento- de los Condóminos, ya sea por sí mismos y/o por terceros profesionistas en el área del derecho con apego a este REGLAMENTO y la legislación aplicable, lo anterior, a costa por reclamación de los gastos erogados para ello por parte de la ADMINISTRACIÓN correspondiente.

ARTÍCULO 97.- Los requisitos para ser miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA serán los mismos que dispone este REGLAMENTO para los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 98.- El COMITÉ DE VIGILANCIA estará constituido por al menos tres Condóminos. Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA durarán en su encargo 1 -un- año y podrán ser reelectos para sucesivos periodos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta en tanto hayan sido designados y tomen posesión del puesto los que deban sustituirlos, esto con todas las obligaciones inherentes al caso.

ARTÍCULO 99.- La ASAMBLEA GENERAL designará los cargos que deberán ocupar los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA debiendo ser siempre:

PRESIDENTE DEL COMITÉ.- Persona que será la cabeza, tendrá toda la representación y titularidad del COMITÉ DE VIGILANCIA, con las facultades y limitaciones previstas en este REGLAMENTO.

PRIMER SECRETARIO DEL COMITÉ.- Persona que por nombramiento y derecho tiene voz y voto dentro del COMITÉ DE VIGILANCIA y que será auxiliar con las facultades y limitaciones previstas en este REGLAMENTO. Sustituirá al Presidente en caso de renuncia o ausencia temporal o permanente de éste.

SEGUNDO SECRETARIO DEL COMITÉ.- Persona que por nombramiento y derecho tiene voz y voto dentro del COMITÉ DE VIGILANCIA y que será auxiliar con las facultades y limitaciones previstas en este REGLAMENTO.

Así mismo y de acuerdo a las necesidades del CONDOMINIO podrán designarse un número indeterminado de VOCALES para el COMITÉ DE VIGILANCIA, quienes tendrán las mismas obligaciones solidarias a sus homólogos SECRETARIOS.

ARTÍCULO 100.- Todas las reuniones del COMITÉ DE VIGILANCIA para ser válidas deberán contar con la presencia de la mayoría de sus miembros y se llevarán a cabo cuando éste órgano de administración establezca su periodicidad.

ARTÍCULO 101.- De todas las reuniones del COMITÉ DE VIGILANCIA se levantará una minuta en la que conste su resolución que será firmada por todos los miembros asistentes.

En casos de urgencia o decisión inmediata bastará el concilio de los miembros del COMITÉ mediante la vía de comunicación idónea para ello, levantándose en su oportunidad la razón en la minuta correspondiente.

El PRIMER SECRETARIO DEL COMITÉ conservará las minutas cronológicamente en un Libro donde se irán integrando sucesivamente y las tendrá a disposición de los Condóminos cuando éstos se las soliciten.

ARTÍCULO 102.- La notificación para la reunión del COMITÉ DE VIGILANCIA será emitida por el PRESIDENTE DEL COMITÉ, o en su defecto u omisión, por la mayoría simple de los miembros del COMITÉ, según sea el caso, con la anticipación que la urgencia del asunto a tratar permita, debiendo indicarse el orden del día, el lugar y hora de su celebración dentro de la ciudad de Morelia, Michoacán.

ARTÍCULO 103.- El COMITÉ DE VIGILANCIA tomará sus resoluciones por la mayoría simple de votos de sus miembros, pero en caso de empate quién actúe como PRESIDENTE DEL COMITÉ tendrá el voto de calidad que contará como cualquier otro voto en forma adicional.

ARTÍCULO 104.- Todos los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, podrán participar en el conocimiento y votación de los asuntos a tratar. El cargo de miembro del COMITÉ es indelegable y su actuación deberá entenderse siempre en el cuidado de los asuntos del CONDOMINIO con apego a las disposiciones de este REGLAMENTO y de la legislación aplicable.

ARTÍCULO 105.- El COMITÉ DE VIGILANCIA tendrá las siguientes obligaciones, funciones y facultades atribuciones:

1. Cerciorarse de que la ADMINISTRACIÓN cumpla los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL.
2. Estar pendiente de que la ADMINISTRACIÓN lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encomienda este REGLAMENTO.
3. Determinar lo procedente en los casos que se le solicite su intervención por la ADMINISTRACIÓN o la ASAMBLEA GENERAL.

4. En su caso, dar su conformidad y visto bueno para la realización de las obras que sean necesarias para mantener el CONDOMINIO en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
5. Recibir los avisos de reparaciones u obras sobre los Bienes Comunes que deban efectuar los Condóminos en los casos de extrema urgencia que pongan en riesgo la integridad y seguridad de personas o Unidades Privativas colindantes para efecto de calificar la procedencia de la reclamación del pago de las mismas por parte de la ADMINISTRACIÓN.
6. Verificar y exigir los INFORMES GENERALES Y/O CUENTAS DE ADMINISTRACIÓN DE ACTIVIDADES, BALANCES CONTABLES Y DE FONDOS ECONÓMICOS DEL CONDOMINIO que debe rendir la Administración ante la ASAMBLEA GENERAL.
7. Constatar y verificar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos, herramienta y maquinaria necesaria para el CONDOMINIO.
8. Dar cuenta a la ASAMBLEA GENERAL de sus observaciones sobre la administración del CONDOMINIO.
9. Informar a la ASAMBLEA GENERAL de la verificación que haga de incumplimiento de los Condóminos, y en su caso de sus Causahabientes, de las disposiciones de este REGLAMENTO con que dé cuenta la ADMINISTRACIÓN.
10. Coadyuvar con la ADMINISTRACIÓN en observaciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
11. Convocar a ASAMBLEA GENERAL cuando a su requerimiento por cualquier Condómino la ADMINISTRACIÓN no lo haga dentro de los tres días siguientes a que deba hacerlo. Así mismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la ASAMBLEA GENERAL de irregularidades en que haya incurrido la ADMINISTRACIÓN, con notificación a ésta para que comparezca a la ASAMBLEA respectiva a oponer sus defensas y excepciones con respeto a la garantía de audiencia.

12. Cuidar y proponer que en el CONDOMINIO se establezcan o señalen las Áreas del mismo que permitan su uso por las personas con discapacidad.
13. Coadyuvar con la ADMINISTRACIÓN en observaciones y ejecución de sanciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
14. Las demás que se deriven de este REGLAMENTO y de la aplicación de cualquier legislación aplicable que mencionen deberes a su cargo, así como la Escritura Constitutiva.

ARTÍCULO 106.- Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA serán solidariamente responsables con los que hayan precedido por las irregularidades en que hubiesen dolosamente incurrido estos sí, conociéndolas, no las denunciaren al ADMINISTRADOR en forma inmediata.

ARTÍCULO 107.- La minoría que represente por lo menos el 25% -veinticinco por ciento- del número total de Condóminos asistentes en ASAMBLEA GENERAL tendrá derecho a designar a un miembro adicional del COMITÉ DE VIGILANCIA.

CAPÍTULO VII. DE LOS SERVICIOS, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DE INSTALACIONES DEL CONDOMINIO

SECCIÓN A. DE LOS SERVICIOS

ARTÍCULO 108.- Cada Condómino será responsable del pago de los servicios de suministro que decida contratar y que le correspondan a su Unidad Privativa, así como del pago de los impuestos sobre su propiedad y posesión que le impongan las Leyes aplicables.

ARTÍCULO 109.- Los Condóminos son copropietarios de las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes Comunes en proporción del indiviso que se señala a cada Unidad Privativa en el Régimen de Propiedad del Condominio y cubrirán los gastos de mantenimiento y administración de conformidad con dicha

proporcionalidad. Serán sujetos y responsables de dicha contribución además de los Condóminos, los Causahabientes por el tiempo de ocupación de cualquier Unidad Privativa o de la vigencia de los contratos de posesión.

ARTICULO 110.- La energía eléctrica suministrada a cada Unidad Privativa se encuentra conectada a un sistema integral de transformadores de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) que será controlado por el ADMINISTRADOR existiendo los contratos generales de luz necesarios para el CONDOMINIO, no obstante a lo anterior cada Unidad Privativa Unifamiliar (Casa) tendrá adicionalmente un medidor individual que permitirá conocer su consumo particular para efectos de su pago, mientras que, para las Unidades Privativas Multifamiliares (Departamentos) tendrán adicionalmente un medidor individual por cada uno de los edificios que permitirán conocer el consumo solidario para efectos de su pago proporcional entre las Unidades Privativas que componen cada edificio.

ARTÍCULO 111.- Para el caso de las Unidades Privativas que sean arrendados o dados en usufructo a cualquier título o forma legal, tendrá el Condómino responsabilidad solidaria respecto de éstos servicios cuando el CONDOMINIO pueda sufrir consecuencias al efecto.

ARTÍCULO 112.- Los Condóminos, Causahabientes así como sus respectivos Dependientes se abstendrán de emplear para sus servicios personales, a los trabajadores o conserjes del CONDOMINIO en los horarios de trabajo previamente establecidos o dentro de las instalaciones del mismo salvo con la autorización expresa del Administrador.

SECCIÓN B. LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO

ARTÍCULO 113.- La limpieza de calles se hará con el personal que la ADMINISTRACIÓN designe, incluyendo aéreas verdes. Sin embargo, es obligación de todos y cada uno de los Condóminos y Causahabientes del CONDOMINIO realizar la limpieza y el orden dentro de su Unidad Privativa.

La ADMINISTRACIÓN, a costa del presupuesto del CONDOMINIO, cuidará que todas las calles estén limpias y las aéreas verdes arregladas tanto en sus árboles como en las plantas de ornato, así como que los jardines se encuentren en buenas condiciones.

ARTÍCULO 114.- La recolección de basura de las áreas comunes será contratada y pagada de los fondos del CONDOMINIO por la ADMINISTRACIÓN.

La ADMINISTRACIÓN propondrá la mecánica idónea para la recolección de basura y su pago para las Unidades Privativas sin mayor trámite de acuerdo a las necesidades y protocolos necesarios, así mismo, la ASAMBLEA GENERAL podrá acordar que la recolección de basura de las propiedades individuales sea contratada igualmente por la ADMINISTRACIÓN y pagada en conjunto, incluyéndose dicho gasto en las cuotas que se fijen.

ARTÍCULO 115.- Éste servicio y el pago de su contribución se basa en las siguientes medidas de higiene básicas que representan una gran aportación al bienestar de su comunidad:

- 1) Utilizar correctamente los contenedores de basura de acuerdo a las características de los desechos a depositar.
- 2) Depositar los desechos orgánicos en bolsas de plástico herméticamente cerradas para evitar malos olores y evitar el incremento de fauna nociva.
- 3) Colocar ordenadamente las bolsas de desechos orgánicos o inorgánicos en los contenedores con el objeto de utilizarlos a su máxima capacidad.
- 4) No se permite el desecho de materiales como papel higiénico, pañales o cualquier otro material que pueda obstruir la tubería del lavabo o el WC.
- 5) No arrojar desde vehículos automotores las bolsas de desechos a los contenedores por los inconvenientes al respecto.

6) No arrojar desechos sólidos o líquidos en lotes baldíos o áreas en construcción.

7) Observar las indicaciones de la autoridad municipal, a fin de llevar a efecto el servicio de recolección de basura.

8) Abstenerse a tirar basura en la vía pública, áreas verdes y lotes baldíos.

9) Evitar la acumulación de basura y desperdicios fuera de sus domicilios.

10) Participar en las campañas de limpieza que convoque el municipio o el departamento de sociología para el CONDOMINIO.

11) En general abstenerse de realizar cualquier acto que provoque el desaseo del CONDOMINIO.

12) Cada Condómino está obligado a mantener orden y limpieza en los pasillos y exteriores de su propiedad.

13) Realizar el mantenimiento correspondiente a la reparación de su Unidad Privativa, respetando la tipología y la arquitectura del CONDOMINIO.

14) Cada Condómino está obligado a dejar el importe del costo por la recolección de basura sobre la acera de su casa o en los espacios indicados para ello en los días que convencionalmente señale el encargado de la recolección de basura.

SECCIÓN C. ALUMBRADO

ARTÍCULO 116.- La ADMINISTRACIÓN cuidará, a costa del presupuesto del CONDOMINIO, que los postes de alumbrado, deberán estar en perfectas condiciones de pintura y con todas las luminarias en servicio. Las tapas de registro de alumbrado, instalaciones eléctricas y de drenaje, deberán estar en buenas condiciones y en su lugar.

ARTÍCULO 117.- Los Condóminos están obligados a cooperar en la instalación, ampliación y mantenimiento de los sistemas de alumbrado público en caso de requerirlo, así como reportar las fallas y a cuidar el uso de postes, focos, cables y vidrios protectores, evitando su destrucción y reportando a aquellos individuos que causen daño alguno.

ARTÍCULO 118.- Los Condóminos o Causahabientes de éstos que causen daño al sistema de alumbrado público o algunos de sus componentes o bienes de propiedad municipal, están obligados a cubrir la reparación del daño causado. En caso de que dicho daño sea causado por un Dependiente o Visitante, el Condómino o en su caso su Causahabiente en cuestión que haya requerido a dicho Dependiente o Visitante, se verá en la obligación de cubrir el pago de reparación.

Las disposiciones antes mencionadas permiten a los Condóminos una visibilidad nocturna apropiada que contribuye a su seguridad y comodidad familiar dentro del CONDOMINIO.

SECCIÓN D. DEL ACCESO Y CIRCULACIÓN

ARTÍCULO 119.- En el interior del CONDOMINIO ninguna persona podrá con su vehículo exceder una velocidad de 10 Km/h -diez kilómetros por hora-, dando en todo momento preferencia al peatón y responsabilizándose directa y personalmente de cualquier accidente que produzca.

ARTÍCULO 120.- El ADMINISTRADOR se reserva el derecho de impedir la entrada o acceso al interior del CONDOMINIO a cualesquiera personas (Visitantes, Personal, Empleados, Contratistas y Terceros) que no hayan guardado con anterioridad una conducta y comportamiento adecuados, con plenas facultades además de que en cualquier momento soliciten el retiro y salida del CONDOMINIO a éstas personas y sus vehículos cuando infrinjan el presente REGLAMENTO.

ARTÍCULO 121.- Los Visitantes respetarán las reglas y condiciones de acceso a que están sujetos y que se describen en el Capítulo correspondiente de este REGLAMENTO.

SECCIÓN E. DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 122.- Corresponde a los Condóminos la vigilancia y custodia interior de cada una de sus Unidades Privativas, así como la de los contenidos en éstas, tomando todas las precauciones para preservar su propia seguridad.

ARTÍCULO 123.- Los Condóminos están obligados estando presentes o ausentes a cumplir frente al CONDOMINIO todas las medidas y rutinas de seguridad que acuerde el Administrador o la ASAMBLEA GENERAL, para evitar que por su culpa se amenace la seguridad del CONDOMINIO, permitiendo en caso de emergencia el acceso a su Unidad Privativa para supervisión de dispositivos de seguridad.

ARTÍCULO 124.- Los Condóminos estarán obligados a notificar al Administrador cuando dejen de ocupar su Unidad Privativa por más de 30 -treinta- días naturales, para que este registre de manera especial tal supuesto y sean tomadas las prevenciones necesarias en cuanto a las aportaciones, cuotas y demás concomitantes.

ARTÍCULO 125.- Los Condóminos notificarán al ADMINISTRADOR si en su Unidad Privativa residirá persona alguna con padecimiento de cualquier enfermedad que pudiera requerir asistencia médica inmediata, para que tome las acciones necesarias en caso de emergencia.

CAPÍTULO IX. DE LA ARQUITECTURA, LA CONVIVENCIA SOCIAL Y CULTURAL DEL CONDOMINIO

SECCIÓN A. DEL CONTROL ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO 126.- Estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes, fachadas de cristal o de cualquier otro material, lozas, frentes, instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de comunicación u otros elementos esenciales del CONDOMINIO, o que puedan perjudicar la seguridad, integridad, estabilidad, salubridad, comodidad, arquitectura y funcionamiento de éste.

SECCIÓN B. ADAPTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE UNIDADES PRIVATIVAS

ARTÍCULO 127.- Los Condóminos podrán realizar en el interior de cada Unidad Privativa toda clase de obras, reparaciones o modificaciones siempre y cuando se sujeten a lo establecido en éste capítulo, al presente REGLAMENTO y a las leyes aplicables.

ARTÍCULO 128.- Queda prohibido la construcción de cualquier tipo de obra permanente al frente de la Unidad Privativa que rompa con la tipología arquitectónica del CONDOMINIO.

ARTÍCULO 129.- Toda adaptación y/o acondicionamiento de cada Unidad Privativa se sustentará con un Proyecto de Obra, mismo que deberá primeramente ser presentado para su aprobación al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN a fin de que éste haga las observaciones, sugerencias o modificaciones que considere pertinentes, decisión que deberá siempre acatar el Condómino solicitante. El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN a su vez podrá asistirse de peritos, consultores y/o asesores en la materia para lograr que sus resoluciones sean técnicamente viables y se respete la unidad arquitectónica y calidad de las construcciones del CONDOMINIO.

ARTÍCULO 130.- El Condómino deberá presentar conjuntamente con el proyecto referido en el ARTÍCULO anterior, las especificaciones técnicas de la obra, los planos, un avalúo sobre el costo de la inversión y un itinerario con los tiempos de ejecución, documentos que deberán ser aprobados por un perito

autorizado por el municipio y contratado ex profeso por el Condómino quien responderá conjuntamente con el propio Condómino por la ejecución de dichas obras.

ARTÍCULO 131.- En caso de que las obras sean ejecutadas en contravención a lo dispuesto en este capítulo, el ADMINISTRADOR estará facultado expresamente para suspenderlas en cualquier momento y ejercer contra el responsable las acciones que en derecho procedan, incluidas desde luego las correspondientes al pago de penas convencionales.

ARTÍCULO 132.- El Condómino está obligado por disposición de este instrumento a aceptar y firmar, antes del inicio de las obras mencionadas, tanto las observaciones como los lineamientos que respeten la tipología arquitectónica del CONDOMINIO, mismas que le serán proporcionadas por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, las cuales regulan todas las conductas operativas para la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 133.- Los Condóminos observaran además las disposiciones y horarios que fije el ADMINISTRADOR con el fin de reducir al mínimo las molestias que se pudieran ocasionar a terceros como consecuencia de la ejecución de las obras.

ARTÍCULO 134.- Los Condóminos en todo momento responderán al CONDOMINIO por la ejecución de las obras que éstos realicen así como por sus Causahabientes y Contratistas.

ARTÍCULO 135.- Las obras o modificaciones a los Bienes Comunes del CONDOMINIO se realizaran preferentemente mediante fianza por la cantidad que determine el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y con estricto cumplimiento del proyecto autorizado, la cual podrá hacerse efectiva por el CONDOMINIO cuando se viole lo establecido en este Capítulo. Será competencia del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN el exonerar o exentar de la fianza referida al momento de emitir su resolución respecto del proyecto de obra.

SECCIÓN C. DE LA TENENCIA DE MASCOTAS

ARTÍCULO 136.- Se permite la tenencia de mascotas siempre y cuando éstas sean animales domésticos y acaten estrictamente todas las normas que señalen la autoridad sanitaria y el presente REGLAMENTO. Sólo se permitirá tener animales domésticos que no estén prohibidos; que su cantidad, tamaño, raza y costumbres sean acordes a la vida del CONDOMINIO, siendo deber y responsabilidad absoluta del propietario de dicha mascota cumplir con los reglamentos necesarios para que éstas tengan una adecuada alimentación, cuidado médico veterinario e higiene para que de esta forma no sean un factor de riesgo para el resto de los habitantes del CONDOMINIO.

El tipo de mascotas permitido amplia y expresamente dentro de las Unidades Privativas son las siguientes:

A) Perros de raza pequeña.

En las Unidades Privativas Multifamiliares de tipo departamentos: entre 5 kg -cinco kilogramos- de peso o menos y hasta 15 kg -quince kilogramos- de peso, por tanto, se prohíbe la tenencia de perros de raza grande (16 kg en adelante). Algunos ejemplos de razas permitidas son:

Chihuahua, French Poodle, Teckel o Dachshund (Salchicha), Cocker Spaniel, Beagle, Bulldog, Schnauzer, Carlino (Pug), Shar Pei, Basset Hound, o cualquier raza semejante que cumpla con los estándares de peso previamente establecidos y una altura a la cruz no mayor a 30 -treinta- centímetros en la edad adulta. Se limita a un máximo de un perro por departamento;

B) Aves pequeñas o medianas;

C) Conejos, chinchillas, hurones, hámsteres, cobayos, cuyos, ratones domésticos u otros roedores pequeños;

D) Gatos. Se permite la tenencia de gatos en el fraccionamiento siempre y cuando permanezcan dentro de la Unidad Privativa y no causen algún daño o perjuicio a cualquier otra Área del CONDOMINIO;

E) Peces.

Cualquier animal que no se encuentre listado deberá ser consultado con la ADMINISTRACIÓN quién dictaminará si su acceso al CONDOMINIO no predispone riesgo alguno para la salud, armonía, paz y tranquilidad de todos sus habitantes.

ARTÍCULO 137.- Todas las personas que posean una mascota dentro del CONDOMINIO deberán cumplir con las siguientes normas con el fin de proveer seguridad y tranquilidad tanto personal como para el resto de los habitantes, a saber:

A) No se permite el libre acceso de ningún perro u algún otro tipo de mascota en alguna de las áreas libres del CONDOMINIO si éste no está acompañado de su propietario y utiliza una correa.

B) No se permite que ningún animal realice sus necesidades en ningún área libre del CONDOMINIO, de ser así, el propietario tiene la obligación de recoger las heces de su mascota con el fin de mantener el orden, limpieza e higiene dentro del CONDOMINIO.

C) Las heces de su mascota deberán ser separadas en una bolsa hermética, la cual deberá clasificarse como materia orgánica en los contenedores de basura.

D) El propietario tendrá la obligación de vacunar a su mascota (de cualquier raza, género y especie) conforme a todas las enfermedades y riesgos establecidos por el médico veterinario.

E) Es obligación del propietario mantener higiene en su mascota, la cual deberá recibir un baño por lo menos una vez cada mes, así como la limpieza dentro la

vivienda. En caso de no cumplir con esta norma La Administración tendrá la facultad de informar a las autoridades de salubridad.

F) En caso de que la mascota presente una enfermedad de cualquier tipo, es obligación del propietario llevar a su mascota a una atención médica por parte de un veterinario y se prohíbe el acceso de dicho animal en cualquier área libre del CONDOMINIO.

G) El dueño de la mascota será el único responsable de los daños que ésta pueda causar y serán de su exclusivo cargo.

H) No se permite el libre acceso de ningún perro u algún otro tipo de mascota en alguna de las áreas privativas externas (cocheras) de las Unidades Privativas de otros Condóminos sin autorización expresa de éste último.

I) Las Mascotas no deberán perturbar de forma alguna la tranquilidad, salud y armonía de los residentes del CONDOMINIO.

SECCIÓN D. FIESTAS Y EVENTOS SOCIALES

ARTÍCULO 138.- Con el fin de mantener el orden, la cordialidad y el respeto entre cada uno de los habitantes del CONDOMINIO, se restringen las fiestas y eventos sociales que no sean organizados para el aprovechamiento y goce de todos los Condóminos en las áreas de bienestar común con las que cuenta el CONDOMINIO, o bien, salvo que tengan la autorización de la ADMINISTRACIÓN. De tal forma que cualquier festejo o evento personal que se realice deberá ser siempre dentro de la Unidad Privativa misma del Condómino respetando las siguientes normas:

A) Las fiestas y eventos especiales deberán realizarse en el interior de la Unidad Privativa y deberá mantenerse la puerta de la misma cerrada.

B) Se restringe el uso de palabras soeces y/o lenguaje altisonante en un grado y volumen en que pueda afectar la tranquilidad del resto de los vecinos.

C) En caso de utilizar música y equipos de sonido en el evento en cuestión, deberá tener un volumen moderado, el cual deberá respetar las siguientes reglas:

1.- Con altos volúmenes que rebasen 40 dB -cuarenta decibeles- podrán operar de las 8:00 A.M. -ocho horas con cero minutos antes meridiano- a las 22:00 P.M. -veintidós horas con cero minutos post meridiano-, cualquier día de la semana.

2.- Con volúmenes que no rebasen 40 dB -cuarenta decibeles- y que no afecten la armonía, tranquilidad y/o comodidad de las Unidades Privativas colindantes o de cualesquiera otras podrán operar de las 22:01 P.M. -veintidós horas con uno minutos post meridiano- a las 7:59 A.M. -siete horas con cincuenta y nueve minutos antes meridiano-, cualquier día de la semana.

D) Se restringen los eventos sociales a un máximo de 25 -veinticinco- personas en cada Unidad Privativa por medidas de orden y seguridad.

E) Queda estrictamente prohibido utilizar cualquiera de las Unidades Privativas como centros nocturnos, discoteca, bares, centros de juego y/o centros de venta de bebidas embriagantes, ya que la finalidad primordial del CONDOMINIO es mantener una calidad de vida y tranquilidad óptima para cada uno de sus habitantes.

F) Se restringe producir humos y olores que lleguen a perturbar el ambiente y molesten a los ocupantes de otras Unidades Privativas o sobre las Áreas Comunes a cualquier hora del día.

SECCIÓN E. VISITANTES

ARTÍCULO 139.- Los Condóminos o sus Causahabientes tendrán el derecho de ingresar temporalmente a las Áreas e Instalaciones Comunes o a sus Unidades Privativas con Visitantes que conjuntamente con ellos hagan uso de éstas

con las limitaciones que establezca este REGLAMENTO, la ASAMBLEA GENERAL, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y el ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 140.- Los Visitantes del CONDOMINIO podrán ingresar de las siguientes formas:

1. Vía peatonal;
2. Por medio de un automóvil o camión de carga;
3. Por medio de Bicicleta o vehículos de ruedas;
4. Por medio de una motocicleta o cuatrimoto.

Se obliga a todos los visitantes a presentar una identificación oficial al guardia en turno.

ARTÍCULO 141.- Los Visitantes que ingresen por medio de la vía peatonal deberán seguir las siguientes indicaciones:

A) Presentar al guardia una identificación oficial, la cual conservará el guardia en cuestión y brindará por su parte un tarjetón de visitante, el cual deberá ser recogido por el visitante una vez que abandone el CONDOMINIO. El guardia sólo puede devolver la identificación oficial en el momento en que recibe de vuelta el tarjetón de Visitantes.

B) Firmar en la bitácora del guardia el nombre del Visitante o en su defecto de un representante de la familia que pretende ingresar con fecha, hora de entrada, el número de personas que ingresan al CONDOMINIO, domicilio específico al que se dirigen y nombre de la persona en cuestión que pretenden visitar.

C) Una vez que hayan ingresado al CONDOMINIO, los Visitantes que ingresen vía peatonal deberán utilizar las banquetas dentro del CONDOMINIO. No se permite el acceso por las vías de acceso automovilístico.

ARTÍCULO 142.- Los Visitantes que ingresen por medio de un automóvil deberán seguir las siguientes indicaciones:

A) Presentar al guardia identificación oficial del conductor del vehículo, a cambio el guardia proveerá un tarjetón de visitante, el cual será exclusivo para auto y deberá mantenerse en un lugar visible. El guardia sólo puede devolver la identificación oficial en el momento en que recibe de vuelta el tarjetón de visitantes / ingreso automovilístico.

B) El guardia en turno deberá registrar el tipo de vehículo que ingrese y el número de placas.

C) Proporcionar información sobre el motivo de visita, ya sea social o entrega de algún artículo o documento, en caso de que entregue cualquier tipo de paquetería deberá informarse al guardia para que éste a su vez brinde las instrucciones pertinentes para dicha entrega.

D) Los visitantes propietarios de automóviles o camiones de carga, deberán estacionar su vehículo en los espacios determinados para dicho efecto, sin perturbar el acceso a las cocheras o cualquier propiedad privada.

ARTÍCULO 143.- Los Visitantes que ingresen por medio de bicicleta o vehículo de ruedas deberán seguir las siguientes indicaciones:

A) Presentar al guardia una identificación oficial, la cual conservará el guardia en cuestión y brindará por su parte un tarjetón de visitante, el cual deberá ser colgado al vehículo y mantenerse visible hasta el momento en que el visitante abandone el CONDOMINIO. El guardia sólo puede devolver la identificación oficial en el momento en que recibe de vuelta el tarjetón de visitantes.

B) Proveer al guardia información sobre el número de personas que ingresan y el domicilio exacto al que se dirigen.

C) Registrar su entrada y salida en la bitácora determinada para registrar las mismas.

D) Las Bicicletas y vehículos de ruedas deberán ingresar por el carril lateral derecho en las vialidades de tránsito. No se permite su acceso en banquetas, áreas verdes del Fraccionamiento o cualquier otra área que no sea determinada como vialidad de tránsito.

E) Las Bicicletas y vehículos de ruedas deberán respetar el sentido de las calles y señalamientos de tránsito.

F) Los Visitantes propietarios de Bicicletas y vehículos de ruedas deberán estacionar su vehículo en el interior de la Unidad Privativa que visitan, sin perturbar el acceso a las cocheras o cualquier propiedad privada.

ARTÍCULO 144.- Los Visitantes que ingresen por medio de motocicleta o cuatrimoto deberán seguir las siguientes indicaciones:

A) Presentar al guardia una identificación oficial, la cual conservará el guardia en cuestión y brindará por su parte un tarjetón de visitante, el cual deberá ser colgado al vehículo y mantenerse visible hasta el momento en que el visitante abandone el CONDOMINIO. El guardia sólo puede devolver la identificación oficial en el momento en que recibe de vuelta el tarjetón de visitantes.

B) Proveer al guardia información sobre el número de personas que ingresan, el domicilio exacto al que se dirigen.

C) Registrar su entrada y salida en la bitácora determinada para registrar las mismas.

D) Las Motocicletas y cuatrimotos deberán ingresar por el carril lateral derecho en las vialidades de tránsito. No se permite su acceso en banquetas, áreas verdes del Fraccionamiento o cualquier otra área que no sea determinada como

vialidad de tránsito.

E) Las Motocicletas y cuatrimotos deberán respetar el sentido de las calles y señalamientos de tránsito.

F) Los visitantes propietarios de Motocicletas y cuatrimotos deberán estacionar su vehículo en los espacios determinados para dicho efecto, sin perturbar el acceso a las cocheras o cualquier propiedad privada.

ARTÍCULO 145.- Se consideran Reglas Generales de los Visitantes:

A) En caso de infringir cualquier norma citada en el presente REGLAMENTO por parte de cualquier Visitante, el ADMINISTRADOR tendrá la función de documentar dicho incidente, el cual, en caso de afectar en su totalidad o parcialidad algún Área Común o en su defecto la propiedad de algún Condómino, será el Condómino en cuestión que haya requerido a dicho Visitante, quien se hará cargo de la reparación de daños y perjuicios que el Visitante haya ocasionado.

B) La Administración, el guardia en turno y demás instancias administrativas del CONDOMINIO no se hacen responsables de los daños y perjuicios que puedan ocurrir a cualquier vehículo propiedad de los Visitantes.

ARTÍCULO 146.- Los Condóminos o sus Causahabientes que ingresen Visitantes a las Áreas Comunes del CONDOMINIO o a sus Unidades Privativas, serán responsables solidarios de su comportamiento y del uso que hagan de las mismas y responderán por éstos por los daños y perjuicios que lleguen a causar.

ARTÍCULO 147.- Los Visitantes en consecuencia deberán cumplir frente al CONDOMINIO con las siguientes disposiciones:

1. Recibir una invitación de un Condómino o Causahabiente.
2. Que durante su ingreso y permanencia en las Áreas Comunes del CONDOMINIO se encuentre acompañado por el Condómino o Causahabiente o que estos se encuentren físicamente presentes en sus Unidades Privativas.

3. Registrarse al ingresar al CONDOMINIO con el departamento o caseta de vigilancia.
4. Vestir, comportarse y hablar de manera adecuada.
5. Sujetarse a las limitaciones de fechas y horarios y demás disposiciones que el Consejo de Administración o el Administrador determine sobre las Áreas Comunes.
6. Cumplir y respetar en todo momento el presente REGLAMENTO.

ARTÍCULO 148.- La ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO se reserva el derecho para la admisión de un número excesivo de Visitantes, según la disponibilidad en las Áreas Comunes a que se refiere esta sección. Los Hijos y/o Dependientes de Condóminos o sus Causahabientes menores de 16 años, no están autorizados para efectuar invitaciones sin previa autorización de éstos últimos, según corresponda.

SECCIÓN F. NEGOCIOS COMERCIALES DENTRO DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 149.- Se prohíbe cualquier tipo de negocio o establecimiento comercial de cualquier índole dentro de cualquier Unidad Privativa Unifamiliar o Multifamiliar, ya sea vivienda o departamento, del CONDOMINIO con el fin de mantener un ambiente óptimo de convivencia familiar y no de competencia comercial, así como de conservar el estilo residencial del CONDOMINIO.

ARTÍCULO 150.- Únicamente se podrán establecer negocios dentro de los locales del área comercial previamente establecida en la Escritura Constitutiva del Régimen del Condominio.

ARTÍCULO 151.- Los Condóminos propietarios de una vivienda o departamento podrán ponerse en contacto directamente en las oficinas del Desarrollador en caso de estar interesados en el arrendamiento de un local comercial.

ARTÍCULO 152.- Aquellas personas que, en calidad de arrendatarios se comprometan a adquirir uno o varios locales de la zona comercial del CONDOMINIO, se comprometen en términos de las normas y cláusulas siguientes:

A) Cubrir las contribuciones correspondientes del CONDOMINIO y de la zona comercial en los términos y condiciones establecidos en este REGLAMENTO.

B) Cubrir puntualmente el pago mensual correspondiente a la renta del local comercial al Desarrollador, o en su caso, al propietario de los locales de la zona comercial.

C) Presentar y constituirse como arrendatario de local comercial frente a la Administración en los términos establecidos por este REGLAMENTO.

D) Respetar el estilo e imagen del CONDOMINIO en todas sus partes.

E) Realizar constante limpieza tanto en los locales comerciales como en las fachadas correspondientes a cada local comercial.

F) Respetar todas y cada una de las disposiciones establecidas en el presente REGLAMENTO.

G) Los locales comerciales no deberán perturbar en forma alguna la tranquilidad de los Condóminos y Causahabientes del CONDOMINIO.

H) El pago correspondiente al mantenimiento será proporcional a la superficie ocupada por el local comercial.

I) En caso de que el arrendatario sea un Condómino o propietario de una Unidad Privativa del CONDOMINIO, deberá estar al corriente de sus pagos de mantenimiento para poder arrendar un local comercial.

J) No se podrá hacer modificación alguna de los locales comerciales sin el consentimiento previo de la ADMINISTRACIÓN, o en su caso, de la ASAMBLEA GENERAL.

SECCIÓN G. ÁREAS DESIGNADAS PARA FUMAR

ARTÍCULO 153.- Las áreas cerradas del CONDOMINIO son áreas libres de tabaco, por lo cual únicamente se permite fumar en las áreas al aire libre del CONDOMINIO o en el interior de las Unidades Privativas de cada Condómino, si su propietario así lo permite, siempre y cuando se mantenga la puerta cerrada.

No se permite:

A) Dejar cualquier tipo de residuo de tabaco y su empaque fuera de los contenedores de basura.

B) Fumar en el exterior de una vivienda ajena.

C) En las Unidades Privativas de tipo Unifamiliar y Multifamiliar, departamentos y viviendas respectivamente, no se permite fumar dentro de los pasillos, cubos de escalera o cualquier Área Común cerrada.

SECCIÓN H. MUDANZAS

ARTÍCULO 154.- En caso del traslado de muebles y demás bienes personales, todos los Condóminos tienen la obligación de dar previo aviso al guardia en turno con el mínimo de un día de anticipación, de esta forma el guardia en turno tendrá la oportunidad de asignar estacionamiento para el camión o camionetas de mudanza. Cualquier daño que se pueda llegar a causar será responsabilidad del Condómino, quien a su vez podrá cobrar al responsable directo del perjudicado.

CAPÍTULO X. DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO

ARTÍCULO 155.- El derecho de cada Condómino sobre las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes Comunes es inseparable de la propiedad de sus

Unidades Privativas, por tanto, el gravamen o embargo en éstas, siempre estará comprendido el derecho de copropiedad sobre los Bienes Comunes que les correspondan del CONDOMINIO, por tanto, los gravámenes sobre el CONDOMINIO son divisibles entre las diferentes Unidades Privativas del CONDOMINIO. Cada Condómino responderá por los gravámenes que establezcan sobre sus Unidades Privativas, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 156.- Se considerará inembargable para todos los efectos legales que haya lugar el derecho de uso exclusivo sobre el ESTACIONAMIENTO previsto por este REGLAMENTO, el cual en caso de remate de la Unidad Privativa en cuestión, será restituido al CONDOMINIO.

ARTÍCULO 157.- Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los Condóminos para responder de un gravamen sobre otra Unidad Privativa, se tendrá por no puesta, ilegal e inaplicable.

CAPÍTULO XI. DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 158.- Si las construcciones que integran el CONDOMINIO se destruyeren en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los Condóminos podrá pedir la división de los Bienes Comunes con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad en los términos previstos por el Código Civil. Si la destrucción no alcanza la gravedad antes indicada, la ASAMBLEA GENERAL resolverá sobre su reconstrucción. Los Condóminos que representen la minoría estarán obligados a contribuir con la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valor pericial, lo anterior, se observará también en caso de ruina o de inoperabilidad de la edificación.

CAPÍTULO XII. DE LAS ANOMALÍAS, HECHOS, INCONFORMIDADES E INFRACCIONES

ARTÍCULO 159.- Los Condóminos, siempre que tengan conocimiento, estarán obligados a dar aviso inmediato a la ADMINISTRACIÓN sobre cualquier daño material o situación violatoria al presente REGLAMENTO a través del Recurso de Queja previsto en el apartado correspondiente del presente REGLAMENTO.

CAPÍTULO XIII. DE LAS CUOTAS Y CONTRIBUCIONES DE CONDÓMINOS Y/O CAUSAHABIENTES

ARTÍCULO 160.- La ASAMBLEA GENERAL, reunida de manera ordinaria, aprobará anualmente un presupuesto para ingresar los recursos necesarios a efecto de sufragar todos los gastos de Mantenimiento y Administración del CONDOMINIO, reconocido como PRESUPUESTO DE INGRESOS y EGRESOS DEL CONDOMINIO en el que se establecerán todas las partidas a erogar y las cuotas ordinarias de contribución que los Condóminos aportarán mensualmente.

ARTÍCULO 161.- La ASAMBLEA GENERAL, tiene facultades para aprobar anualmente el PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS DEL CONDOMINIO a cargo de los Condóminos, el cual siempre estará integrado por un Fondo destinado a los Gastos de Mantenimiento y Administración, y otro para el Fondo de Reserva para contingencias y/o reposición de implementos, herramientas, maquinaria y demás necesarios.

La propuesta de presupuesto que se someterá a aprobación de la ASAMBLEA GENERAL deberá ser presentada por el ADMINISTRADOR PRESIDENTE, mediante escrito dirigido a los correos electrónicos de los Condóminos que consten en el Padrón de Registro de Condóminos y ser publicada en el portal de la página Web, red social y/o cualquier otro tipo de telecomunicación prevista para ello del CONDOMINIO.

ARTÍCULO 162.- La ASAMBLEA GENERAL, reunida de manera extraordinaria en cualquier momento, podrá autorizar presupuestos especiales para gastos no considerados ordinarios que encuentren justificación para el

CONDOMINIO y que los Condóminos deberán aportar para la ejecución de obras necesarias y de mantenimiento mayor.

ARTÍCULO 163.- La ASAMBLEA GENERAL aprobará conjuntamente al PRESUPUESTO DE INGRESOS y EGRESOS DEL CONDOMINIO una partida especial para constituir un fondo de reserva equivalente al importe de un mes de la cuota ordinaria del CONDOMINIO que anualmente será actualizada conforme al presupuesto y reposición según su gasto.

ARTÍCULO 164.- Serán considerados ingresos del CONDOMINIO y objeto de Administración, todas aquellas cantidades que provengan de ingresos ajenos al cumplimiento de los presupuestos citados en los artículos anteriores, los cuales deberán ser destinados para contribuir al mantenimiento y administración del CONDOMINIO como lo son, de manera enunciativa más no limitativa, los siguientes: Renta de Áreas Comunes, de espacios publicitarios, antenas de compañías trasmisoras, etcétera.

ARTÍCULO 165.- Las Cuotas Ordinarias son las cantidades ordinarias en dinero a ser cubiertas por los Condóminos para gastos de Administración y Mantenimiento, tales como:

1. Mantener las áreas y bienes comunes del CONDOMINIO;
2. La constitución del fondo de reserva; y
3. La creación de cualquier otro fondo que en su caso determine la ASAMBLEA GENERAL para cubrir gastos adicionales no previstos.

Cada Condómino o Causahabiente deberá contribuir con el presupuesto general de ingresos y egresos mediante el pago de la cuota ordinaria que será calculada al igual que las demás cuotas que resulten aprobadas en proporción al indiviso de sus Unidades Privativas.

ARTÍCULO 166.- Las cuotas ordinarias para cubrir el presupuesto general de ingresos y egresos deberán ser pagadas por los Condóminos mensualmente, por adelantado, dentro de los 5 -cinco- primeros días naturales de cada mes, sin previo aviso, cobro o requerimiento, preferentemente en la oficina y/o Unidad Privativa correspondiente del ADMINISTRADOR VOCAL encargado para ello, o en su caso por alguna situación no prevista en este REGLAMENTO, en la Unidad Privativa correspondiente del ADMINISTRADOR TESORERO del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Las cuotas extraordinarias deberán pagarse en los plazos que establezca la ASAMBLEA GENERAL en la misma mecánica que las ordinarias. La forma de pago de las cuotas será preferentemente mediante depósito y/o transferencia bancaria a la cuenta del CONDOMINIO prevista para ello, o bien, podrán ser excepcionalmente en efectivo por falta de cuenta bancaria o causa urgente que lo amerite, sin embargo, ambas opciones serán a contra entrega del recibo correspondiente debidamente requisitado por el CONDOMINIO; si el Condómino optare por la primera opción bancaria deberá dentro del plazo del pago de cuotas hacer llegar al Administrador Tesorero el comprobante de depósito o transferencia para la contra entrega del recibo correspondiente.

ARTÍCULO 167.- Si el presupuesto general de ingresos y egresos resulta insuficiente, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN convocará a ASAMBLEA EXTRAORDINARIA para que resuelva lo conducente y al caso resulte aprobada una cuota ordinaria complementaria.

ARTÍCULO 168.- Los Condóminos que no paguen oportunamente las cuotas ordinarias y extraordinarias, fondo de reserva o cualquier otra obligación económica a su cargo, cubrirán a partir de los primeros 3 -tres- meses de incumplimiento una tasa de interés ordinaria mensual del 10% -diez por ciento- por los saldos vencidos acumulados hasta el momento de su pago, ahora bien, si el Condómino que incumple el pago persistiere en su negativa de pago al exceder el plazo de 6 -seis- meses contados a partir de su primer incumplimiento al que se hace referencia, automáticamente se cubrirán adicionalmente intereses moratorios

mensuales a razón de una tasa mensual del 2% -dos por ciento- por los saldos vencidos acumulados en mora hasta el momento de su pago.

Con independencia de lo anterior, por disposición expresa de este REGLAMENTO, el Condómino o Causahabiente que persistiere en su incumplimiento por más de un año, en el pago de la cuota u obligación correspondiente, pagará además una pena convencional anual por concepto de gastos de cobranza extrajudicial y/o judicial, misma que se ejecutará ya sea por la Administración del CONDOMINIO o por tercero persona física o moral, lo anterior, por el saldo vencido de la tasa que sea igual a la que resulte mayor al momento del pago entre: el Costo Porcentual Promedio (CPP) que mensualmente fije el Banco de México, o de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) a plazo de 28 veintiocho días, o la del promedio del mes de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIEE), o el indicador que legalmente en el futuro los sustituya, mas el 50% -cincuenta por ciento- del monto de éstas.

Los montos anteriores serán exigibles hasta el cumplimiento total de cualquier saldo insoluto.

ARTÍCULO 169.- Contra los Condóminos o Causahabientes que incumplan con el pago de las cuotas aludidas en los artículos anteriores, procederán las acciones que al efecto establece este REGLAMENTO y la legislación correspondiente, como lo son de manera enunciativa más no limitativa las siguientes: Las de pago, ejecución y embargo en contra los bienes propiedad de los incumplidos fundadas en la acción Civil Ejecutiva cuyo documento base lo será el estado de cuenta de adeudos (de cuotas y otras obligaciones económicas, gastos, intereses moratorios y penas convencionales) que resulten aprobadas o sean exigibles de conformidad con el presente REGLAMENTO, suscritas por el ADMINISTRADOR y con la aprobación del ADMINISTRADOR PRESIDENTE del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, lo anterior, solo podrá ser exigido contenciosa y legalmente en la vía jurídica correspondiente cuando hayan transcurrido 9 -nueve- meses de haberse vencido el plazo para el primer pago de cualquier cantidad insoluta obligada.

ARTÍCULO 170.- Con independencia de lo consignado en el ARTÍCULO anterior, el Condómino, por sí o como consecuencia de su Causahabiente, que dolosa y reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos y/o daños graves a los demás Condóminos o infraccione reiteradamente este REGLAMENTO será demandado por el ADMINISTRADOR y/o REPRESENTANTE LEGAL y/o APODERADO JURÍDICO PRESIDENTE del CONDOMINIO ante Juez de Primera Instancia para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos frente al CONDOMINIO sobre su Unidad Privativa, en los términos que establezca el Código Civil y correspondiente ordenamiento adjetivo. Es requisito de procedibilidad para exigir ésta medida, que lo anterior, resulte aprobado por l mayoría calificada del total de los Condóminos del CONDOMINIO en ASAMBLEA GENERAL. Así mismo y con independencia de lo anterior, el incumplido podrá ser demandado por los daños y perjuicios que cause a los demás Condóminos o al CONDOMINIO.

ARTÍCULO 171.- Todas las cantidades de dinero en efectivo ingresadas al CONDOMINIO deberán ser depositadas en cuentas preferentemente mancomunadas de ahorro, cheques o inversiones seguras y de fácil realización en instituciones financieras mexicanas debidamente autorizadas. Dichas cuentas deberán ser aperturadas a nombre del CONDOMINIO y para la disposición de los fondos totales será necesario las firmas de dos de las siguientes personas: Presidente, Secretario o Tesorero del Consejo de Administración y que deberán registrarse para tales efectos.

SECCIÓN A. DE LOS GASTOS COMUNES

ARTÍCULO 172.- Son gastos comunes de Administración y Mantenimiento del CONDOMINIO a cargo de todos los Condóminos los siguientes:

1. El gasto en los Bienes Comunes por los servicios generales de suministro como lo son, de manera enunciativa más no limitativa, el consumo de agua, energía eléctrica,

teléfonos, intercomunicación, Telecable, Internet, fumigación y, en general, todos los que por éste concepto se causen.

2. Los honorarios, comisiones, sueldos o salarios, compensaciones e indemnizaciones de toda clase, cuotas de seguridad social, Impuestos y Derechos, etcétera, a operadores, empresas, profesionistas, asesores y/o terceros que intervengan y/o presten sus servicios en el CONDOMINIO.
3. El costo de los implementos y equipos de limpieza, cuidados y concomitantes de los Bienes Comunes.
4. El costo de las obras que correspondan al CONDOMINIO, y las inversiones en activos indispensables para cumplir con las tareas de Mantenimiento y Administración del mismo.
5. Los costos y gastos de conservación, reparación, mantenimiento, reposición y mejoramiento de los Bienes Comunes y de la Vigilancia y Administración en general.
6. Los demás análogos o similares a los anteriores conforme a la Ley o los que apruebe como tales la ASAMBLEA GENERAL.

SECCIÓN B. CUOTAS EXTRAORDINARIAS

ARTÍCULO 173.- Las Cuotas Extraordinarias serán cualquier cantidad en dinero que deberán ser pagadas por los Condóminos para cubrir gastos de emergencia o extraordinarios en las Áreas y Bienes Comunes del CONDOMINIO, es decir, gastos que no estén establecidos en las cuotas ordinarias y que a juicio de la ASAMBLEA GENERAL tengan un carácter de necesario para la conservación y funcionamiento del CONDOMINIO.

ARTÍCULO 174.- Las cuotas extraordinarias serán fijadas por la ASAMBLEA GENERAL, previa determinación de la ADMINISTRACIÓN. Dichas cuotas serán correspondientes a la reparación de cualquiera de los bienes comunes del CONDOMINIO en caso de un infortunio, desastre natural o bien desgaste natural.

El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN deberá convocar a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA y se evaluará el perjuicio o la necesidad y se determinará la cuota a cubrir por parte de todos los Condóminos.

Todos los Condóminos y Causahabientes del CONDOMINIO están sujetos a cubrir las cuotas extraordinarias debido a un infortunio o desperfecto dentro del CONDOMINIO.

Las cuotas extraordinarias no están sujetas a compensaciones, excepciones personales o ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

CAPÍTULO XIV. DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES, MULTAS Y SUS RECURSOS

ARTÍCULO 175.- Los infractores a las disposiciones de este REGLAMENTO, serán responsables frente al CONDOMINIO de los daños y perjuicios que por virtud de su incumplimiento causen, así como de las demás acciones al efecto previstas en las leyes aplicables y del propio REGLAMENTO.

ARTÍCULO 176.- Los Condóminos, serán responsables del pago y cumplimiento de las infracciones, sanciones y multas establecidas en este Capítulo, así como de las demás acciones que por incumplimiento a este REGLAMENTO puedan exigírseles.

ARTÍCULO 177.- Los Causahabientes de Condóminos de conformidad con este Capítulo, serán solidariamente responsables frente al CONDOMINIO del pago y cumplimiento de las infracciones, sanciones y multas que establece este REGLAMENTO o cualquier ley relacionada con el CONDOMINIO.

ARTÍCULO 178.- Los Condóminos y sus Causahabientes pagarán, independientemente de los intereses moratorios y las penas convencionales previstas en este REGLAMENTO con motivo de la falta de pago de las cuotas y contribuciones correspondientes al CONDOMINIO, en caso de incumplir cualquiera otra de las obligaciones previstas en este REGLAMENTO o las que en el futuro

determine la ASAMBLEA GENERAL, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN o el propio ADMINISTRADOR PRESIDENTE, por concepto de pena convencional mensualmente, el equivalente al importe de una cuota ordinaria mensual aprobada o que llegare a aprobar la ASAMBLEA GENERAL y que le corresponda a su Unidad Privativa por todo el tiempo que transcurra hasta en tanto dichas obligaciones sean satisfechas.

ARTÍCULO 179.- Los Condóminos y sus Causahabientes pagarán, independientemente de cualquiera otras multas o cantidades por concepto de intereses previstos en este REGLAMENTO, el equivalente al importe de una cuota ordinaria y hasta diez cuotas ordinarias aprobadas con motivo de la infracción y/o violación cometida a este REGLAMENTO y las que llegare a aprobar la ASAMBLEA GENERAL y que le corresponda a su Unidad Privativa, lo anterior, previa resolución ordinaria que se apruebe por mayoría simple por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y que se respalde en la minuta correspondiente, misma que valore la gravedad, las consecuencias, la reincidencia, el dolo y demás concomitantes en relación a la falta cometida.

ARTÍCULO 180.- Se aplicarán multas a los Condóminos y sus Causahabientes responsables por cualquiera de las siguientes razones:

- 1) Incumplimiento en el pago puntual de las cuotas.
- 2) Cualquier gasto en que incurra el CONDOMINIO y/o la ADMINISTRACIÓN por el incumplimiento del presente REGLAMENTO por parte de un Condómino o su Causahabiente.
- 3) Gastos en que incurra el CONDOMINIO y/o la ADMINISTRACIÓN por reparaciones de cualquier daño causado por algún Condómino o su Causahabiente a las Áreas o Bienes Comunes.

4) Gastos en que incurra el CONDOMINIO y/o la ADMINISTRACIÓN por la ejecución forzosa del presente REGLAMENTO respecto de un Condómino o su Causahabiente.

5) Cualquier otra prevista en este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 181.- Las sanciones constituyen una obligación y responsabilidad personal del Condómino y/o Causahabiente sancionado, misma que podrá ser perseguida y reclamada por el ADMINISTRADOR PRESIDENTE a través de la acción legal correspondiente, lo anterior, con base en el presente REGLAMENTO y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 182.- El Condómino que reiterada y probadamente deje de cumplir con sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos a los demás Condóminos o reiteradamente viole este REGLAMENTO, podrá ser demandado por el ADMINISTRADOR PRESIDENTE ante el Juez de Primera Instancia de la ubicación del CONDOMINIO, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales sobre la Unidad Privativa, en los términos establecidos por este REGLAMENTO y del Código Civil.

Si quién no cumple con sus obligaciones fuera Causahabiente, además podrá ser demandado por el ADMINISTRADOR PRESIDENTE por la desocupación de la Unidad Privativa que posee, sin perjuicio de afectar la propiedad real y material del Condómino propietario de la misma.

ARTÍCULO 183.- Cualquier Condómino o su Causahabiente podrán interponer el Recurso de Impugnación correspondiente por considerar violados sus derechos condominales.

ARTÍCULO 184.- Procede el RECURSO DE REVISIÓN en los casos siguientes:

1. Contra actos, acuerdos y resoluciones de la ASAMBLEA GENERAL.

2. Contra actos, acuerdos y resoluciones del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
3. Contra actos, acuerdos y resoluciones del COMITÉ DE VIGILANCIA.

El Recurso de Revisión se tramitará preferentemente por escrito con los datos de identificación del Condómino que recurre, los conceptos de violación, las pruebas y demás datos que considere pertinentes, se presentará ante el Administrador Presidente para su substanciación dentro de los 15 -quince- días posteriores a la notificación y/o celebración del acto que se impugna para que éste último lo haga llegar al sometimiento de la decisión del Consejo de Administración con el visto bueno del Comité de Vigilancia; salvo los casos graves o relevantes en los que la ASAMBLEA GENERAL tendrá plenas facultades de abstracción para conocer, sustanciar y desahogar el mismo.

ARTÍCULO 185.- Procede el RECURSO DE QUEJA en los casos siguientes:

1. Contra los actos que afecten derechos de terceros cometidos por cualesquiera de las partes sometidas a este REGLAMENTO.
2. Contra las violaciones e infracciones cometidas en contravención a este REGLAMENTO por cualesquiera de las partes sometidas a este REGLAMENTO.
3. Contra actos, acuerdos y resoluciones consideradas como ilegales o en contravención a este REGLAMENTO de los órganos de gobierno del CONDOMINIO.

El Recurso de Queja se tramitará preferentemente por escrito con los datos de identificación del Condómino que recurre, los conceptos de violación, las pruebas y demás datos que considere pertinentes, se presentará ante el días posteriores a la notificación y/o ejecución del acto que se impugna para que éste

ADMINISTRADOR PRESIDENTE para sus substanciación dentro de los 3 -tres-

días posteriores a la notificación y/o ejecución del acto que se impugna para que éste

último lo haga llegar al sometimiento de la decisión del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN con el visto bueno del COMITÉ DE VIGILANCIA; salvo los casos graves o relevantes en los que la ASAMBLEA GENERAL tendrá plenas facultades de abstracción para conocer, sustanciar y desahogar el mismo.

CAPÍTULO XV. DE LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 186.- Las controversias que surjan entre los Condóminos o entre alguno de éstos y la ADMINISTRACIÓN 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 del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN quien, desde luego, procurará resolverlas mediante pláticas conciliatorias buscando la mayor integración, conveniencia y desarrollo armónico del CONDOMINIO.

ARTÍCULO 187.- Si transcurridos 30 -treinta- días naturales desde que el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN convoque a las pláticas conciliatorias no se llegare a un acuerdo, las partes quedaran en libertad de acudir a las instancias judiciales correspondientes. Con motivo de la complejidad de las controversias planteadas al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, éste podrá canalizar y recurrir ante organismos y/o dependencias gubernamentales o privadas para llevar a cabo y someterse a los medios alternativos de resolución de conflictos, tales como, la mediación, la negociación, la conciliación y/o el arbitraje, según sea el caso.

ARTICULO 188.- Para la interpretación de cualquier controversia respecto al CONDOMINIO, la Escritura Constitutiva o el presente REGLAMENTO, las partes se someten a las leyes vigentes y a los tribunales competentes en el municipio donde se encuentra ubicado el CONDOMINIO.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente REGLAMENTO formará parte integrante de la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio y entrará en vigor

**Reglamento Interno de Condominio y Administración
"Hacienda Los Viñedos"**

a partir del día 13 -trece- del mes de enero del 2014 -dos mil catorce- con motivo de su aprobación en la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA del Constituyente de fecha del día 12 -doce- del mes de enero del 2014 -dos mil catorce-, por consecuencia necesaria, los Reglamentos anteriores referidos en los ANTECEDENTES PRIMERO y SÉPTIMO de éste documento quedan definitiva e irrevocablemente abrogados en su totalidad, siendo obligatorio el cumplimiento del presente REGLAMENTO como único a partir de ésta fecha para todos los Condóminos integrantes del Conjunto Mixto Habitacional tipo interés social con vivienda bajo Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal y Vertical denominado "HACIENDA LOS VIÑEDOS", sus usufructuarios, arrendatarios, causahabientes, dependientes, visitantes, personal, terceros y cualquier otro ocupante eventual o permanente del mismo, sin perjuicio de las obligaciones que previamente hubiesen adquirido.

ARTÍCULO SEGUNDO.- La ASAMBLEA GENERAL, de conformidad con la normatividad aplicable y revocando cualesquiera anteriores, designa como CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO en cada uno de sus cargos a los siguientes:

CARGO	DESIGNACIÓN
ADMINISTRADOR PRESIDENTE	HUMBERTO HERRERA ROSALES
ADMINISTRADOR SECRETARIO	JOSÉ FRANCISCO GAZCA CERVANTES
ADMINISTRADOR TESORERO	MARCO ERIC PEREZ AGUILAR
ADMINISTRADOR PRIMER VOCAL	RENÉ RICO RICO
ADMINISTRADOR SEGUNDO VOCAL	SUSANA GARCÍA CERVANTES

Reglamento Interno de Condominio y Administración
“Hacienda Los Viñedos”

ADMINISTRADOR TERCER VOCAL	ARMANDO CORZA RAMIREZ
ADMINISTRADOR CUARTO VOCAL	GUILLERMINA MALDONADO PEDRAZA
ADMINISTRADOR QUINTO VOCAL	OSCAR GIOVANNI CASIANO ALBA
ADMINISTRADOR SEXTO VOCAL	ADRIANA EDITH VILLALPANDO GUTIERREZ

ARTÍCULO TERCERO.- La ASAMBLEA GENERAL, de conformidad con la normatividad aplicable y revocando cualesquiera anteriores, designa como COMITÉ DE VIGILANCIA del CONDOMINIO en cada uno de sus cargos a los siguientes:

CARGO	DESIGNACIÓN
PRESIDENTE DEL COMITÉ	HÉCTOR PÉREZ SÁNCHEZ
PRIMER SECRETARIO DEL COMITÉ	LUIS BERNARDO QUINTANA ROSENDO
SEGUNDO SECRETARIO DEL COMITÉ	ESTHER ANAYA CHÁVEZ

ARTÍCULO CUARTO.- La ASAMBLEA GENERAL, determina y aprueba en éste acto el primer PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS DEL CONDOMINIO por la cantidad de \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M. N.) por cada UNIDAD PRIVATIVA, pagaderos mensualmente por concepto de cuota ordinaria para garantizar el mantenimiento y administración del mismo, que será exigible a cada Condómino a partir del momento en que le haya sido entregada la

Reglamento Interno de Condominio y Administración
“Hacienda Los Viñedos”

posesión material de su Unidad Privativa y ejercido a partir del día 13 -trece- del mes de enero del 2014 -dos mil catorce- y hasta en tanto sea celebrada la ASAMBLEA correspondiente que lo derogue o modifique.

FIRMAMOS EN RELACIÓN AL ACTA DE ASAMBLEA CORRESPONDIENTE DE MISMA FECHA SIENDO LAS 11:40 A.M. -ONCE HORAS CON CUARENTA MINUTOS ANTES MERIDIANO- DEL DÍA 12 -DOCE- DEL MES DE ENERO DE 2014 -DOS MIL CATORCE-, SURTIENDO VIGENCIA A PARTIR DEL DÍA REFERIDO EN EL CONTENIDO DE ESTE REGLAMENTO. DAMOS FE. -----

☞☐☞