



# REGlamento INTERIOR DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL VILAQUA



**CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL UBICADO EN ANTIGUA CARETERA A CHILUCA LOTE CUATRO (4) MANZANA IV ROMANO, DEL FRACCIONAMIENTO "VILATERRA" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO. FRACCIÓN CONOCIDA COMERCIALMENTE COMO "CONDOMINIO RESIDENCIAL VILAQUA".**

## CAPÍTULO PRIMERO DEFINICIONES GENERALES

**LEY.-** La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

**ESCRITURA CONSTITUTIVA.-** Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad condominial.

**CONDOMINIO.-** Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.

**CONDÓMINO.-** Persona física o moral, que en calidad de copropietario aproveche una unidad exclusiva de propiedad, así como aquella que haya celebrado contrato en el cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al régimen de propiedad en condominio.

**INMUEBLES.-** Son las edificaciones que se construyen previa autorización de las autoridades competentes, siguiendo un diseño de ingeniería; así como de arquitectura urbana de uso habitacional; los cuales a través de la compraventa son adquiridos por personas físicas y/o jurídicas para su uso y residencia, con lo cual a partir de ese momento, la ley los reconoce como CONDÓMINOS.

**RESIDENTES.-** Son las personas físicas y/o jurídicas que en calidad de poseedor por cualquier título legal como puede ser arrendamiento, uso, comodato, usufructo, ó cualquier otra circunstancia que la ley permita, aproveche en su beneficio una Unidad de Propiedad Exclusiva.

**SERVICIOS PRIVADOS.-** Todos aquellos que no sean prestados por la autoridad y que estén descritos por las leyes mexicanas. Se considera para los efectos de este contrato de manera enunciativa más no limitativa los siguientes servicios: suministro de gas natural y/o L.P., de telecomunicaciones tales como los de telefonía fija, internet, televisión de programación restringida ó también denominada de paga, transmisión de datos, mensajería especializada, servicio de comida preparada con entrega a domicilio, entrega a domicilio de bienes de consumo en general, entre otros.

**Área común:** aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes.

**Área común de uso exclusivo:** área para uso exclusivo del condómino que ha pagado por esa superficie, no forma parte para la determinación de la base para el cálculo del impuesto predial.

**Área recreativa:** aquella cuyo uso y aprovechamiento tiene como finalidad el esparcimiento de los condóminos y/o residentes, estando

constituida por: ÁREA VERDE CENTRAL

Esta Área Recreativa forma parte del Área Común del condominio.

**INFRACCIÓN:** transgresión, quebrantamiento, violación o incumplimiento de una ley, reglamento, pacto o tratado, a este manual, se considera que es toda contravención a lo dispuesto por la ley, los reglamentos, los contratos o las obligaciones forzosas.

**SANCIÓN:** Falta menor por incumplimiento al Reglamento Interior del Condominio, a este Manual de Operaciones y en su caso a faltas no previstas en los mismos.

## CAPÍTULO SEGUNDO DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Reglamento Interior del Condominio se emite en términos del artículo 39 fracción VI de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México; a efecto de regular todos aquellos aspectos no previstos por los ordenamientos legales invocados, así como para establecer reglas muy específicas para la administración, mantenimiento y conservación de las áreas comunes del Condominio, al igual que las obligaciones y derechos de los Condóminos, debiendo en todo momento estarse los Condóminos en todo momento al orden y jerarquía establecidos en las seis (06) fracciones que conforman el artículo 39 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, siendo todo lo previsto en el presente reglamento interior de aplicación y obligación a todos los Condóminos y sus causahabientes, residentes, y en general a toda persona que por algún título ocupe y/o ingrese a las áreas comunes y/o privativas del Condominio.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Todo extranjero que en el acto de la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, o bien, al momento de adquirir cualquier derecho sobre alguna unidad de propiedad exclusiva, o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en el Condominio, se considerará por ese simple hecho como mexicano, respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a este convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la nación mexicana.

**ARTÍCULO TERCERO.-** En todo lo que no esté específicamente previsto en el presente Reglamento Interior del Condominio se regirá primeramente por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México; y en caso necesario al Código Civil para el Estado de México; así como a sujetarse en caso de interpretación y cumplimiento al presente Reglamento Interior a la Competencia y Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del Estado de México y muy específicamente a los Juzgados Civiles del Fuero Común del Distrito Judicial de Tlalnepantla con Residencia en Atizapán, Estado de México, renunciando desde ahora a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles en razón de sus derechos presentes o futuros.

## CAPÍTULO TERCERO DE LOS CONDÓMINOS Y RESIDENTES

**ARTÍCULO CUARTO.-** Serán considerados Condóminos todas las personas físicas o morales que sean propietarias, copropietarias y/o promitentes compradores de una o más unidades de propiedad exclusiva o inmueble que forme parte del Condominio, así como aquellos que en términos de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México puedan ser considerados Condóminos, el cual podrá ser denominado como Condómino Titular.

Será considerado como Residente toda persona física y/o moral que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una Unidad de Propiedad Exclusiva; así como aquella persona física que sea cónyuge, hijo mayor de edad, los padres, o bien, los hermanos mayores de edad de un propietario, copropietario y/o promitente comprador descrito en el presente artículo y que forzosamente habiten en forma constante y no esporádicamente en alguna Unidad de Propiedad Exclusiva o inmueble que forme parte del Condominio.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Habrá dos (02) clases de Residentes: Residente Titular y Residente Causahabiente. El Residente Titular es toda persona física y/o moral que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una Unidad de Propiedad Exclusiva, así como aquellas que en términos de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México; pueda ser considerado como Residente.

Residente Causahabiente es aquella persona física que sea cónyuge, hijo mayor de edad, los padres, o bien, los hermanos mayores de edad de un Condómino y/o Residente Titular y que forzosamente habiten en forma constante y no esporádicamente en alguna Unidad de propiedad exclusiva del Condominio.

Tanto los Residentes Titulares como los Causahabiente contarán únicamente con derecho a voz más no a voto en las Asambleas General de Condóminos, pero sí podrán formar parte de los órganos de administración de la misma.

**ARTÍCULO SEXTO.-** Son obligaciones comunes a todos los Condóminos así como a los Residentes sean titulares o Residentes Causahabientes, las siguientes y las cuales se adquieren por el simple hecho de habitar en el condominio, además de las contempladas en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México:

- Asistir con puntualidad a las asambleas y sesiones que organice la Asamblea General de Condóminos.
- Cumplir todo lo dispuesto en los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por sus administradores, así como las demás disposiciones legales aplicables.

c) Desempeñar con diligencia las comisiones que se le asignen, siempre y cuando las hayan aceptado por escrito.

d) Colaborar para lograr los fines del Condominio.

e) Cubrir dentro de los primeros diez (10) días de cada mes calendario al Administrador, o dentro de la periodicidad que la Asamblea determine, las cuotas ordinarias y extraordinarias que sean fijadas por parte de la Asamblea General de Condóminos, el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, su Administrador, las que sean aplicables en términos de la Ley

f) que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, así como las demás disposiciones legales aplicables.

g) Cubrir asimismo los intereses moratorios que fije la Asamblea General de Condóminos, el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, y/o su Administrador, la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, y/o el Reglamento Interior del Condominio, así como las demás disposiciones legales aplicables, para el caso de que no cumplan oportunamente con las obligaciones a su cargo, especialmente con las relativas al pago de cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, el cual salvo acuerdo expreso no podrá ser menor al diez por ciento (10%) mensual contados a partir de la fecha en que el pago fuere exigible hasta su total liquidación, entendiéndose que el Condómino y/o Residente sea titular o Causahabiente incurrió en mora y por consiguiente los pagos que efectúen, se aplicarán en primer lugar a cubrir los intereses generados, y el remanente al capital existente a esa fecha.

El interés moratorio podrá ser modificado, siempre y cuando sea aprobado en Asamblea General de Condóminos en la que se encuentre representado por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los Condóminos Propietarios de la totalidad del Condominio.

h) Responder por los daños y perjuicios que causen al Condominio o a los demás Condóminos y/o Residentes sean titulares o causahabientes, habitantes y/o visitantes que se encuentren en el interior del Condominio en términos de lo establecido por el presente Reglamento Interior del Condominio, la Ley que regula el régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, los acuerdos emitidos por las Asambleas de los Condóminos y sus administradores o el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, así como las demás disposiciones legales aplicables.

i) Incluir en los contratos de arrendamiento, subarrendamiento, usufructo, comodato, uso y habitación, y en general cualquiera que implique otorgar derechos de uso que celebren con terceros respecto de las unidades de propiedad exclusivas o inmuebles de su propiedad, que él o los ocupantes y/o residentes tendrán la obligación de someterse a lo dispuesto al presente Reglamento Interior del Condominio, la Ley que regula el régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el cumplimiento de los acuerdos emitidos por las Asambleas de los Condóminos y sus Administradores o El Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, así como las demás disposiciones legales aplicables. Independientemente de ello, los Condóminos seguirán siendo directamente responsables de las obligaciones establecidas a su cargo, constituyéndose el poseedor, Residente sea titular o Causahabiente por cualquier título legal en obligado solidario de aquellos.

j) Proceder de inmediato a demandar a aquella persona sea física y/o moral al cual le haya otorgado la posesión de una o más unidades de propiedad exclusivas o inmuebles de su propiedad por cualquier título legal, o bien, a su Residente sea éste titular y/o Causahabiente cuando le sea solicitado por escrito ya sea por acuerdo emitido en Asamblea General de Condóminos, el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, su Administrador, ya sea por la falta de pago de cuotas sean éstas ordinarias y/o extraordinarias, o bien, por haber incurrido en violación a los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley que regula el régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por sus administradores, así como las demás disposiciones legales aplicables.

k) Solicitar el registro de su propiedad en el Libro de Registro de Propietarios que lleva el Administrador del Condominio, y hacer entrega de la documentación que le sea solicitada para dar cumplimiento a dicho fin.

De igual forma, el Residente Titular tiene la obligación de igual forma registrarse ante el Administrador del Condominio debiendo de indicar a los Residentes Causahabientes que habiten en cualquier unidad de propiedad exclusiva cuyos derechos de posesión ostente.

l) Está expresamente prohibida la subdivisión de los terrenos propios y su uso es exclusivamente para habitación unifamiliar, por lo que no podrán existir dos (02) o más edificaciones en cada unidad de propiedad exclusiva.

m) Abstenerse de utilizar su Unidad de Propiedad Exclusiva para cualquier fin que sea distinto al habitacional, es decir, queda estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de actividad comercial, mercantil, de servicios, similares y/o conexas que no sean de índole habitacional.

**ARTICULO SEPTIMO.-** A todo Condómino, así como Residente sea éste titular o causahabiente, se le podrán suspender sus derechos tanto de voto como a recibir los servicios que brinde la Administración del Condominio y los beneficios que el presente Reglamento le otorga cuando concurra cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Observar una conducta contradictoria con los fines del Condominio.

b) Por violaciones a los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por sus administradores, El Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, así como las demás disposiciones legales aplicables, sean estas cometidas directamente por el Condómino, o bien, por sus causahabientes, residentes y/o en general por cualquier persona que haya ingresado al Condominio mediante la autorización del Condómino infractor que se trate.

c) Por la falta de pago de una (01) o más cuotas sean éstas ordinarias y/o extraordinarias dentro del plazo fijado para ello.

## CAPÍTULO CUARTO LOS ÓRGANOS DEL CONDOMINIO

**ARTICULO OCTAVO.-** Son órganos del Condominio los siguientes: I. La Asamblea General de Condóminos; II. El Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva; III. El Administrador; IV. Comités que lleguen a ser integrados por acuerdo de la Asamblea General de Condóminos.

### DE LA ASAMBLEA GENERAL DEL CONDOMINIO

**ARTICULO NOVENO.-** El poder supremo del Condominio reside en la Asamblea General de Condóminos. Las resoluciones tomadas a favor fuera de Asambleas Generales por la mitad más uno de los Condóminos con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, respectivamente, siempre que se confirmen por escrito.

El Condominio efectuará Asambleas Generales Ordinarias por lo menos dos (02) veces al año y las veces que el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva lo estime conveniente, o bien, que lo solicite por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de los condóminos propietarios activos (NO Residentes y/o causahabientes), es decir, al corriente en sus cuotas sean ordinarias y/o extraordinarias ya sea al Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, o bien, al Administrador.

Una de las Asambleas Generales Ordinarias deberá de efectuarse forzosamente dentro de los cuatro

(04) meses que sigan a la clausura del ejercicio social comprendido del primero (01) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del año inmediato anterior, y se ocupará, además de los asuntos incluidos en la orden del día, de discutir, aprobar o modificar el informe del Presidente Contralor y Vocal Tesorero del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, y tomar las medidas que juzgue oportunas. La segunda de ellas deberá de celebrarse a más tardar el día quince (15) de diciembre de cada año calendario, mediante la cual se someterá a la aprobación de los Condóminos entre alguno de los puntos del orden del día, el presupuesto de egresos a ejercer en el año fiscal inmediato siguiente, así como la aprobación de la cuota que será devengada en el año inmediato siguiente.

**ARTICULO DECIMO.-** Las asambleas serán ordinarias y extraordinarias. Las extraordinarias conocerán de cualquier modificación al Régimen de Propiedad en Condominio, el Reglamento Interior del Condominio; cambio de uso de suelo; compraventa, enajenación, gravarlos con cualquier derecho real, disposición y/o utilización de cualquier tipo respecto de bienes inmuebles propiedad del Condominio incluyendo las áreas comunes; todas las demás serán ordinarias.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO.-** Las convocatorias de las Asambleas Generales de Condóminos debe ser suscritas ya sea por el Presidente Contralor, o bien, el Secretario del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, o bien, el Administrador, debiendo de notificarse a los condóminos mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la Unidad de propiedad exclusiva cuyos derechos ostenta, habiten o no en la misma, es decir, aún cuando el Condómino haya otorgado por cualquier título la posesión a persona diversa, se cumple con la notificación por el simple hecho de realizarse en la unidad de propiedad exclusiva, debiendo recabarse cuando sea factible acuse de recibo, sin que la falta del mismo o bien, negativa a firmar de su recepción, invalide en forma alguna la convocatoria; así como a colocarla tanto en la entrada de acceso al Condominio, así como en el salón de usos múltiples, con una anticipación mínima de diez (10) días naturales a su celebración tratándose de la primera (1ra) convocatoria.

En caso de no poder celebrarse la Asamblea en primera convocatoria, se celebrará la Asamblea General Ordinaria en segunda convocatoria el mismo día en que fue convocada la Asamblea en primera convocatoria, pero con treinta (30) minutos posteriores en el mismo domicilio, siendo válida con los asistentes que se encuentren presentes en términos del artículo décimo segundo (12) del presente reglamento, además de incluir la mención de que se trata precisamente de segunda (2da) convocatoria.

En todas las convocatorias deberán de señalarse el orden del día a tratar; el lugar, fecha y hora para la celebración de la Asamblea General de Condóminos, incluyendo la misma información en caso que tenga que ser celebrada en segunda (2da) convocatoria.

A partir de la fecha de publicación de la primera convocatoria para la celebración de las Asambleas Generales, los Condóminos tendrán

a su disposición en el domicilio social del Condominio, toda la información necesaria que será utilizada durante la celebración de la misma para su consulta dentro de las instalaciones del domicilio social del Condominio en los horarios de funcionamiento de las oficinas.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO.-** Para que se considere legalmente constituida la Asamblea General Ordinaria de Condóminos en primera convocatoria, se requerirá del cincuenta y uno por ciento (51%) de los Condóminos titulares. En segunda convocatoria o ulteriores, se considerará que existe quórum legal, con el número de Condóminos titulares que concurran; pero en todo caso, las resoluciones serán válidas y obligatorias para todos los Condóminos sean titulares y/o residentes, aún para los ausentes y disidentes, siempre y cuando exista la mayoría de los votos presentes.

Para las asambleas extraordinarias se requerirá un quórum del setenta y cinco por ciento (75%) de los Condóminos titulares en primera convocatoria y en segunda convocatoria con mayoría simple; pero en todo caso, las resoluciones serán válidas solamente cuando voten a favor de las mismas la mitad más uno de los Condóminos titulares y/o Propietarios.

Al momento de que sea determinado el quórum legal de las Asambleas Generales de Condóminos, el Presidente Contralor y/o Secretario del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva solicitará a los presentes designen a dos personas que fungirán como escrutadores, quienes tendrán la obligación de determinar el número de Condóminos titulares con derecho a voto, especificando el número de aquellos que comparecen a la Asamblea y los que ejercieron el derecho que se confiere en el artículo décimo tercero del Reglamento Interior del Condominio.

Las Asambleas Generales, bajo pena de nulidad, sólo se ocuparán de los asuntos contenidos en la orden del día fijado en la convocatoria.

**ARTICULO DECIMO TERCERO.-** A las Asambleas Generales de Condóminos podrán concurrir con voz todos los Condóminos y/o Residentes del Condominio, más únicamente gozarán de derecho a voto, aquellos Condóminos titulares que se encuentren al corriente en el pago de sus aportaciones, cuotas ordinarias y/o extraordinarias al momento de celebrarse la Asamblea, o bien, que no hayan sido restringidos de dicho derecho por Asamblea General previa, o bien por decisión del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva por haber incurrido el Condóminos en violaciones a la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por la Asamblea General de los Condóminos y sus administradores o El Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, así como las demás disposiciones legales aplicables.

Cada Condómino titular gozará de un (01) solo voto en las Asambleas Generales sin importar el número de unidades de propiedad exclusivas o inmuebles que tenga en el interior del Condominio, más no votará las decisiones en que se encuentren directamente interesados él, su cónyuge, sus ascendientes, descendientes o hermanos. El Condómino que contravenga esta disposición, será responsable de los



## REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL VILAQUA



daños y perjuicios, cuando sin su voto no se hubiere logrado la mayoría necesaria para la validez de la determinación.

De igual forma, los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva no podrán votar en las deliberaciones que se refieran a la aprobación de sus informes que presenten en las Asambleas Generales, en caso de contravención a esta disposición, la resolución será nula cuando sin dicho voto no se habría logrado la mayoría requerida.

Para efectos del presente Reglamento, se podrá considerar como mayoría de votos de los presentes en caso de así determinarlo la Asamblea, cuando de los presentes y/o aquellos que hayan ejercido su derecho al voto por escrito, el porcentaje de indiviso que representen sobre las áreas comunes que llegue a ser más del cincuenta y un por ciento (51%) se entenderá como mayoría simple para la toma de decisiones y/o acuerdos que sean ejercidos por parte de los Condóminos.

Los Condóminos titulares podrán hacerse representar por mandatarios, quienes deberán de acreditar su personalidad mediante la exhibición de carta poder simple firmada ante dos testigos y acompañada de copia simple legible de una identificación oficial vigente del Condómino titular que confiere el poder. No podrán fungir como mandatarios los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva que se encuentren en funciones, ya sean titulares, o bien, sus suplentes.

De igual forma, los Condóminos titulares podrán ejercer su derecho a voto por escrito el cual deberá de ser entregado al Presidente Contralor y/o Secretario del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, o bien, al Administrador, o bien, en las urnas que hayan sido fijadas para el depósito de los votos, siempre y cuando se haya realizado previamente al inicio de la celebración de las Asambleas Generales en los formatos que hayan sido elaborados y aprobados por el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva para tal efecto, con la salvedad que en caso que exista un punto del orden de día que se refiera a asuntos varios no determinados en forma específica con antelación, se entenderá que el Condómino titular se reserva su derecho de voto únicamente respecto de dicho punto del orden del día.

Los formatos que sean elaborados para ejercer el derecho a voto por escrito en las Asambleas Generales de Condóminos deberán de contener cada uno de los puntos del orden del día, así como el apartado correspondiente mediante el cual el Condómino titular manifieste su aprobación, rechazo o reserva respecto de cada punto a tratar y el espacio correspondiente para manifestar las observaciones y/o sugerencias que considere necesarias, conteniendo una manifestación bajo protesta de decir verdad que el Condómino titular analizó y tuvo a su disposición toda la información necesaria que será utilizada durante la celebración de la misma, debiendo de ir firmado dicho formato por el Condómino titular.

Dichos formatos deberán de ser acompañados cuando sea factible de copia simple de una identificación oficial vigente del Condómino titular que firma el documento, mismo que deberá de ser integrado al acta de Asamblea que para tal efecto sea

levantada sin que la falta de dicho documento genere su nulidad, pudiendo solicitarse en caso de duda la ratificación del voto emitido con posterioridad; con la aclaración del número de votos que son efectuados por escrito.

Cuando el Condómino titular ejerza el derecho a voto por escrito, y siempre y cuando haya reunido los requisitos previstos en el presente apartado, se considerará como voto presente al momento de efectuarse la determinación del quórum legal de las Asambleas Generales.

**ARTICULO DECIMO CUARTO.-** Las Asambleas Generales serán presididas por el Presidente Contralor del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva y en su ausencia por el Secretario, a falta de dichos funcionarios, será presidida por el vocal debiendo de suspenderse su celebración con la obligación de convocar en ese momento a la celebración de una nueva Asamblea General que deberá de contener los mismos puntos del orden del día. Actuará como Secretario de la Asamblea General, el Secretario del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva y, en su ausencia, fungirá el Vocal Tesorero.

Todas las Asambleas Generales Extraordinarias en las que haya sido reunido el quórum legal para su celebración, deberán de ser presididas y celebradas en presencia de un Notario y/o corredor público que de fe de las decisiones y puntos tratados en la misma, debiendo de guardarse en conjunto con el acta que sea levantada, la correspondiente fe de hechos elaborada por el Notario y/o corredor público que estuvo presente para su validez.

Las actas de las reuniones de las Asambleas Generales deberán de ser firmadas por los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva que estuvieron presentes durante su celebración, debiendo de acompañarse a las mismas un original de las convocatorias, la lista de asistencia firmada por los Condóminos tanto titulares como residentes, los formatos de votación previstos en el artículo décimo tercero del Reglamento Interior del Condominio, copia del acta levantada con motivo de la celebración de la Asamblea General próxima pasada, así como cualquier documento que haya sido solicitado su inclusión, teniendo que ser protocolizadas las mismas ante Notario y/o Corredor Público e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México cuando los actos que la contengan así lo requieran.

**ARTICULO DECIMO QUINTO.-** La Asamblea General de Condóminos tendrá las siguientes facultades además de las previstas por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México:

a. Conocer, aprobar y modificar en su caso, los informes del Administrador, Presidente Contralor, Secretario y demás miembros que conformen el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva.

b. Estudiar y aprobar todo lo relativo a la inversión y uso de fondos del Condominio, así como la aprobación del presupuesto de egresos anual que sea presentado, así como las cuotas ordinarias y/o extraordinarias que se lleguen a establecer.

c. Aprobar el balance anual e informe financiero, que deberá de

ser sometido a los Condóminos dentro de los cuatro (04) meses siguientes al cierre del ejercicio social por parte del Administrador y/o Vocal del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva en términos de lo establecido en el presente Reglamento interior del Condominio.

d. Designar a los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva y ratificar los nombramientos de los miembros de los comités especiales que haya designado el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, así como del Administrador; o bien, revocación y/o remoción de los nombramientos citados.

e. Discutir y resolver sobre la modificación del Régimen de Propiedad en Condominio y/o Reglamentos que la rijan.

f. Otorgamiento y revocación de poderes generales o especiales, así como otorgamientos de la representación legal del Condominio a terceras personas

g. Aprobar y/o ratificar los emolumentos correspondientes al Administrador y demás empleados del Condominio que hayan sido fijados por el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, o bien determinarlos cuando no hayan sido fijados por el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva previamente.

h. La imposición de sanciones y/o el ejercicio de acciones legales de cualquier índole en contra de los Condóminos sean titulares y/o residentes, por violaciones a la Ley que regula el régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por la Asamblea de los Condóminos y sus administradores o El Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, así como las demás disposiciones legales aplicables.

i. Fijar el monto y la forma de pago de las aportaciones, cuotas ordinarias y/o extraordinarias que deberán pagar los Condóminos, así como fijar el monto de los intereses moratorios que deberán cubrir los Condóminos que no cumplan con sus obligaciones dentro del plazo conferido para tal efecto.

j. Las demás que conforme a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México; y/o la legislación aplicable indiquen que deban someterse a su aprobación.

### DEL CONSEJO GENERAL DE VIGILANCIA Y/O MESA DIRECTIVA

**ARTICULO DECIMO SEXTO.-** La dirección del Condominio estará conferida al Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva la cual podrá ser denominada de una u otra forma, la cual tiene además del Administrador, la representación, dirección y administración general del Condominio, y consecuentemente gozará de las siguientes facultades:

l. Poder General para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo siete punto setecientos setenta y uno del Código Civil del Estado de México y su correlativo en las demás Entidades Federativas del País, por lo que tendrá entre otras facultades las siguientes: a. Para intentar y desistirse de toda clase de

procedimientos, inclusive el juicio de amparo. b. Para transigir. c. Para comprometer en árbitros. d. Para absolver y articular posiciones. e. Para recusar. f. Para hacer cesión de bienes. g. Para recibir pagos. h. Para presentar denuncias y querrelas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley. Los apoderados ejercerán las facultades a que alude la cláusula anterior, ante particulares, personas morales y ante toda clase de Autoridades y/o Dependencias Administrativas, Civiles, Penales, Estatales, Municipales, Judiciales, sean de carácter Federal o Local y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades de Trabajo.

ll. Poder general para actos de administración con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especial en los términos del segundo párrafo del artículo siete punto setecientos setenta y uno del Código Civil Vigente del Estado de México, su correlativo el dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2,554) del Código Civil vigente del Distrito Federal y su correlativo en los Estados en donde lo ejerciten. De manera enunciativa más no limitativa se mencionan entre otras facultades, las siguientes: i. Celebrar contratos de arrendamiento, comodato, mutuo, de crédito con o sin garantía, de obra, de prestación de servicios y de cualquier otra índole. Consecuentemente, el Administrador y/o apoderado tendrá facultades expresas para administrar las relaciones laborales, conciliar, comparecer a juicio y firmar convenios de conformidad con los párrafos primero y sexto romano de los artículos ochocientos setenta y seis y ochocientos setenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo. En los términos del presente poder, el Administrador y/o apoderado podrá comparecer ante todas las autoridades laborales relacionadas en el artículo quinientos veintitrés (523) de la Ley Federal del Trabajo, así como ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, Instituto Mexicano del Seguro Social y Fondo Nacional de Crédito Otorgado a los Trabajadores, a realizar todas las gestiones y trámites necesarios para la solución de los asuntos que correspondan a la mandante, en los cuales el apoderado comparecerá con el carácter de representante en términos del artículo once de la Ley Federal del Trabajo. En consecuencia, el apoderado podrá ejercitar las siguientes facultades sin que la enumeración que se expresa tenga carácter de limitativa, sino simplemente explicativa: comparecer, en carácter de representante especial de la mandante en los términos de los artículos once (11), seiscientos noventa y dos (692) fracción dos romano, ochocientos setenta y seis (876) y ochocientos setenta y ocho (878) de la Ley Federal del Trabajo, ante toda clase de Autoridades laborales, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores; comparecer a las audiencias de conciliación en que sea citada la mandante por las Juntas de Conciliación, y de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la Ley, requieran poder o cláusula especial, en los términos del artículo siete punto setecientos setenta y uno (7.771) del Código Civil para el Estado de México, su correlativo el dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2,554) del Código Civil vigente del Distrito Federal, y sus





## REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL VILAQUA

correlativos de la Federación y de los Estados de la República Mexicana donde se ejercite el mandato.

III. Poder en materia laboral con facultades expresas para articular y absolver posiciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo setecientos ochenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, con facultad para administrar las relaciones laborales y conciliar de acuerdo con lo dispuesto en los artículos once (11) y ochocientos setenta y seis(876), fracciones primera y sexta de la citada Ley, así como comparecer en juicio en los términos de las fracciones primera, segunda y tercera del artículo seiscientos noventa y dos (692) y ochocientos setenta y ocho (878) de la Ley Federal del Trabajo.

IV. Poder General para actos de dominio de acuerdo con el párrafo tercero del artículo siete punto setecientos setenta y uno (7.771) del Código Civil del Estado de México, con las limitaciones establecidas en los artículos décimo (10), décimo segundo (12) y décimo cuarto (14) del Reglamento Interior del Condominio.

V. Poder para aperturas de cuentas bancarias, otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno (09) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como el otorgamiento de garantías ante terceros.

VI. Para otorgar poderes generales o especiales y para revocar unos y otros.

Las anteriores facultades se confieren sin perjuicio de que la Asamblea General de Condóminos pueda limitarlas o ampliarlas, y que el mandato que se confiere será de carácter gratuito en términos de lo dispuesto por el artículo siete punto setecientos sesenta y seis (7.767) del Código Civil vigente para el Estado de México.

**ARTICULO DECIMO SEPTIMO.-** Son atribuciones del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva las siguientes que se señalan en forma enunciativa más no limitativa:

I. Ejercerán las facultades que fueren necesarias para cumplir el objeto del Condominio.

II. Crear los fondos que sean necesarios para distribuir convenientemente las cargas comunes del Condominio.

III. Vigilar que se cumplan los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por sus administradores, así como las demás disposiciones legales aplicables.

IV. Vigilar que el Administrador, así como los comités tanto el de Arquitectura, así como los demás que lleguen a ser establecidos, cumplan con sus funciones y realicen oportunamente sus labores de mantenimiento, conservación, operación y servicios del Condominio.

V. Vigilar la cobranza, contabilidad, administración de los fondos y las operaciones financieras del Condominio.

VI. Convocar a Asamblea General de Condóminos cuando a su juicio sea necesario informar sobre

irregularidades en que haya incurrido el Administrador General, los Comités o bien, algún miembro del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, citando al involucrado para que comparezca a la Asamblea General respectiva.

VII. Informar a la Asamblea sobre el incumplimiento de los Condóminos a los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por sus administradores, así como las demás disposiciones legales aplicables.

VIII. Coadyuvar con el Administrador así como con los Comités para que los Condóminos cumplan con sus obligaciones.

IX. Informar a la Asamblea General de Condóminos sobre sus gestiones y proponer las medidas que se consideren pertinentes para mejorar el funcionamiento, servicio y administración del Condominio.

X. Formular y someter a la aprobación de la Asamblea General de Condóminos los Reglamentos que sean necesarios para el debido funcionamiento del Condominio, y/o para la conservación y funcionamiento de los bienes que conforman el patrimonio social del mismo, o de sus miembros.

XI. Formular Reglamentos Interiores de Trabajo.

XII. Dictar todo tipo de resoluciones, acciones y actos tendientes a realizar todas aquellas actividades que sean necesarias para vigilar y orientar el funcionamiento, conservación, mantenimiento, operación y administración del Condominio.

XIII. Dictar todo tipo de resoluciones, acciones, sanciones y actos que procedan en contra de los Condóminos que no cumplan los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea

General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por sus administradores, así como las demás disposiciones legales aplicables, entre los que podrán ser desde sanción pecuniaria, restricción del derecho a voto en las Asambleas Generales de Condóminos e inclusive solicitar el inicio de acciones administrativas y/o judiciales.

XIV. Iniciar y tramitar los juicios que sean necesarios para exigir el cumplimiento de los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por sus administradores, así como las demás disposiciones legales aplicables, incluyendo acciones en contra de los Condóminos morosos en el cumplimiento de sus obligaciones económicas respecto del pago de sus aportaciones, cuotas ordinarias y/o extraordinarias.

XV. Designar los comités y sus miembros integrantes.

XVI. Designar al personal administrativo y personal

subordinado que fuere necesario y removerlos; señalándoles sus funciones, facultades y remuneración.

XVII. A rendir cuentas siempre que lo pidan el veinte por ciento (20%) de los Condóminos sean titulares y/o residentes, aún cuando no sea la época fijada en el Reglamento Interior del Condominio.

XVIII. Aprobar, modificar o revocar las recomendaciones del Titular del Comité de Arquitectura siempre y cuando exista acuerdo y consentimiento con su Titular al respecto.

XVIII. Todas las demás atribuciones que le confieren los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México; el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por sus administradores, así como las demás disposiciones legales aplicables.

**ARTICULO DECIMO OCTAVO.-** El Consejo General de Vigilancia del Condominio y/o Mesa Directiva se integrará por Un Presidente Contralor; un Secretario y su suplente; un Vocal que asumirá funciones de Vocal Tesorero y su suplente; y el número de Consejeros que determine la Asamblea General de condóminos sin que sea necesidad y/o requisito la existencia de uno (01) o más Consejeros para el legal funcionamiento del Consejo General de vigilancia y/o Mesa Directiva, además de los cargos que la Asamblea General de Condóminos acuerde conferir. La Asamblea General de Condóminos podrá aumentar el número de Consejeros a su discreción, pero siempre gozará de las mismas facultades.

**ARTICULO DÉCIMO NOVENO.-** Para ser miembro del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva se requiere en forma conjunta:

a. Ostentar el carácter de Condómino sea titular y/o residente en términos de lo dispuesto por los artículos cuarto y quinto del Reglamento Interior del Condominio.

b. Estar al corriente en el pago de sus aportaciones, cuotas ordinarias y/o extraordinarias con la expedición de una constancia que acredite dicha situación firmada por el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva en funciones y/o el Administrador.

c. Que no haya sido restringido de dicho derecho por Asamblea General previa, o bien por decisión del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva por haber incurrido el Condómino postulante en violaciones los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por sus administradores, así como las demás disposiciones legales aplicables

d. Contar con lo menos con treinta (30) años de edad cumplidos a la fecha de presentar su solicitud.

**ARTICULO VIGÉSIMO.-** Los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva durarán en sus respectivos cargos un

máximo de dos (02) años a partir de la fecha de designación, aceptación y protesta del fiel desempeño de su cargo, con las excepciones y modalidades señaladas a continuación:

a. Los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva continuarán en el desempeño de sus funciones aún cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados, mientras no se hagan nuevos nombramientos y los nombrados no tomen posesión de sus cargos.

En caso de actualizarse el presente supuesto, los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva deberán de solicitar a la Asamblea General de Condóminos al momento de haberse celebrado la misma, se fije un nuevo plazo para convocar a elecciones, a efecto de que sean propuestos otros candidatos para desempeñar el cargo que ostentan, los cuales una vez electos, desempeñará el cargo por el periodo restante del resto de los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva que efectivamente hayan sido electos y protestados.

b. Por renuncia expresa al cargo que desempeñaba, la cual deberá de ser presentada por escrito al Presidente Contralor del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva y/o al Administrador con por lo menos sesenta (60) días naturales de anticipación a la fecha en que se separe voluntariamente del cargo que desempeña. En este caso será substituido por el suplente que junto con aquel fuera elegido con tal carácter, más los miembros que presenten su renuncia no podrán dejar el cargo sino hasta el momento en que los substitutos tomen posesión del mismo. En el caso de renuncia del Presidente Contralor, ésta deberá de ser presentada por escrito ya sea al Secretario de Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva y/o al Administrador en los mismos términos previstos en el presente inciso.

c. Por revocación de la Asamblea General de Condóminos, para lo cual se observarán las siguientes reglas:

I.- Si fueren varios los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva y sólo se revocaren los nombramientos de algunos de ellos, los restantes desempeñarán la administración, si reúnen el quórum estatutario, y

II.- Cuando se revoque el nombramiento de todos o de un número tal que los restantes no reúnan el quórum estatutario, la Asamblea General de Condóminos designará con carácter provisional a los Condóminos que conformarán a los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva Administradores faltantes, teniendo la obligación de convocar dentro de los treinta (30) días siguientes, a efecto de que sean propuestos otros candidatos para desempeñar los cargos revocados, los cuales una vez electos, desempeñarán el cargo por el periodo restante del resto de los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva que no hayan sido revocados.

Iguals reglas se observarán en los casos de que la falta de los Administradores y/o miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva sea ocasionado por muerte, remoción, impedimento u otra causa. En todo caso, al momento en que sea suplido y/o nombrado la persona que lo



## REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL VILAQUA



sustituya, contará con las facultades previstas en el artículo décimo sexto del Reglamento Interior del Condominio cuando se trate de los cargos de Presidente Contralor, Secretario o Vocal Tesorero.

d. Las personas que hayan fungido como miembros titulares del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva que termine su periodo de funciones, no podrán formar parte del siguiente periodo inmediato de funciones y/o nuevo Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, sino hasta que haya transcurrido por lo menos dos (02) años desde que dejó el cargo que ostento y desempeño, excluyéndose de lo anterior a los suplentes que no hayan ejercido funciones de titulares ya fuere por renuncia y/o suplencia.

**ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.-** La elección de los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva se efectuará en Asamblea General Ordinaria de Condóminos, para lo cual, el Presidente Contralor y/o Secretario que se encuentre en funciones, deberá de convocar a elecciones a más tardar en la Asamblea próxima anterior al término del desempeño de sus funciones, debiendo de conceder un término perentorio para la recepción de planillas que presenten aquellos Condóminos interesados, el cual no podrá exceder de sesenta (60) días previos al día de la elección.

Para tal efecto, el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva deberá de poner a disposición de los Condóminos en el domicilio social, los formatos de planillas que hayan sido elaborados y aprobados previamente por sus miembros, en los cuales deberá de contener además de los cargos previstos por el artículo décimo octavo, lo siguiente:

- Nombre del Condómino postulante, sea titular y/o residente.
- Dirección del predio y/o inmueble que lo acredita como Condómino y/o Residente.
- Número y fecha de constancia de inscripción en el Libro de Registro de Propietarios en caso de ser Condómino titular.
- Cargo propuesto a desempeñar.
- Firma autógrafa del candidato.

**ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO.-** Aquellos Condóminos interesados en formar parte del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, deberán entregar el formato de la planilla descrito debidamente llenado en su totalidad, en el domicilio social dentro del plazo concedido para tal efecto, debiendo de constar en la misma la fecha y hora de recepción, acompañada de la constancia de no adeudo de aportaciones, cuotas ordinarias y/o extraordinarias.

Toda solicitud que no reúna dichos requisitos, además de los demás requeridos por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México; se tendrá por no interpuesta, debiendo el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva de informar por escrito a los solicitantes los motivos por los cuales dicha solicitud fue desechada.

**ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.-** El Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva deberá reunirse por lo menos una (01) vez al mes en sesión ordinaria, en los días que señale el propio Consejo, previo

aviso a sus miembros; en sesión extraordinaria cada vez que sea convocada por el Presidente Contralor o a iniciativa de dos o más de sus miembros. La convocatoria contendrá el día y hora y se hará con cinco (05) días o más de anticipación.

Para su legal constitución se requiere la concurrencia de la mayoría de sus miembros, y sus decisiones se tomarán por mayoría de votos de los presentes; en caso de empate, el Presidente Contralor del Consejo decidirá con voto de calidad.

El Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva deberá de levantar un acta por duplicado de las reuniones de sesión, debiendo de mantener el Secretario un ejemplar de las mismas y el otro entregarlo al Administrador, las cuales deberán de ser firmadas por todos los miembros que se encontraron presentes, para que al final de su encargo, las mismas sean entregadas al Condómino y/o Residente que haya sido designado y protestado del cargo de nuevo Secretario.

Aquellas resoluciones tomadas fuera de sesión de consejo, por unanimidad de sus miembros tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión de consejo, siempre que se confirmen por escrito.

El Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva podrá nombrar de entre sus miembros un delegado para la ejecución de actos concretos. A falta de designación especial, la representación corresponderá al Presidente Contralor del Consejo. La terminación de las funciones de los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva no extingue las delegaciones ni los poderes otorgados durante su ejercicio.

Los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva que en cualquiera operación y/o decisión tengan un interés opuesto al del Condominio, deberán manifestarlo a los demás miembros y abstenerse de toda deliberación y resolución. El miembro del Consejo que contravenga esta disposición, será responsable de los daños y perjuicios que se causen al Condominio.

Los cargos del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva son personales y no podrán desempeñarse por medio de representante.

**ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.-** Los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva tendrán la responsabilidad inherente a su mandato y la derivada de las obligaciones que la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, y el Reglamento Interior del Condominio les imponen, siendo solidariamente responsables para con el Condominio de la realidad de las aportaciones hechas por los Condóminos, así como del exacto cumplimiento de los acuerdos de las Asambleas Generales de Condóminos.

No será responsable el miembro del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva que, estando exento de culpa, haya manifestado su inconformidad en el momento de la deliberación y resolución del acto de que se trate. Los miembros del Consejo General serán solidariamente responsables con los que les hayan precedido, por las

irregularidades en que éstos hubieren incurrido, si, conociéndolas, no las denunciaren en las Asambleas Generales de Condóminos.

La responsabilidad de los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva sólo podrá ser exigida siempre que sea aprobado por la mitad más uno de los Condóminos titulares en Asamblea General de Condóminos, la que designará a la persona que haya de ejercitar la acción correspondiente, siempre y cuando la demanda comprenda el monto total de las responsabilidades en favor del Condominio y no únicamente el interés personal de los promoventes. Los bienes que se obtengan como resultado de la reclamación serán percibidos por el Condominio.

**ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO.-** El y/o los consejeros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva tendrán las siguientes atribuciones:

- Colaborar con el Consejo del cual son miembros en todos los asuntos relacionados con el Condominio.
- Desempeñar las comisiones que se les confíen con la mayor diligencia de su parte.
- Informar al Presidente Contralor del Consejo acerca de sus opiniones, el resultado de sus gestiones y comunicarles sobre las necesidades que detecten relativas al logro de los fines del Condominio.
- Será obligación Informar a la Asamblea General de Condóminos, respecto de irregularidades, omisiones, actos en exceso, o en franca violación a los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por sus administradores, así como las demás disposiciones legales aplicables, y que estén siendo cometidos o hayan sido cometidas por parte de los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, los miembros de los comités, o bien, el Administrador.

**ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO.-** En caso de que cualquiera de los miembros activos del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva deje de asistir sin causa justificada a tres (03) reuniones o tres (03) sesiones reglamentarias del Consejo, causara baja automáticamente y será suplido por el miembro suplente respectivo, de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento Interior del Condominio. Dicha suplencia operara también en caso de que alguno de los miembros activos del Consejo renuncie al cargo, o en caso de que por cualquier causa o razón dejare de pertenecer al Condominio.

**ARTICULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.-** El Presidente Contralor y el Secretario del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva tendrán la representación legal del Condominio en los términos y con las facultades

de los poderes que estarán investidos, mismos que se contienen en las seis

fracciones que conforman el artículo décimo sexto (16) del presente Reglamento Interior del Condominio, los cuales podrán ser ejercidos indistinta o conjuntamente, con las excepciones de los poderes contenidos en las fracciones V y VI los cuales deberán de ser ejercidos en forma conjunta; así como el poder contenido en la fracción IV el cual deberá de ser ejercido en forma conjunta y mancomunada por lo menos por tres (03) de los seis (06) miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, entendiéndose como tales el Presidente Contralor, Secretario, Vocal Tesorero y/o uno de los Consejeros, quedando claro que es obligatoria la firma del Presidente Contralor en todo momento al tratarse de las facultades previstas en la fracción IV.

De igual forma, el Vocal Tesorero del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva se le otorgan y cuenta con las facultades contenidas en las fracciones I, II, III y V del artículo décimo sexto (16) del Reglamento Interior del Condominio para que lo ejercite indistinta o conjuntamente, con la excepción de la facultad contenida en la fracción V la cual deberá de ser ejercitada en conjunto ya sea con el Presidente Contralor, o bien, el Secretario del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva.

**ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO.-** EL Presidente Contralor del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva tendrá las siguientes atribuciones:

- Presidir las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias de Condóminos.
- Presidir las sesiones del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva.
- Despachar con el Secretario los asuntos del Condominio y firmar los documentos y correspondencia oficiales, así como celebrar en conjunto con el Secretario del consejo cualquier contrato que celebre el Condominio.
- Resolver todos los asuntos administrativos de orden interno del Condominio y someter los de orden externo al Consejo General para su aprobación.
- Autorizar con su firma y la del Vocal Tesorero los gastos o pagos del Condominio que les presente el Administrador.
- Convocar a Asamblea General de Condóminos.
- Formular junto con el Secretario el orden del día de la Asamblea General de Condóminos.
- Citar a los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva a las sesiones y reuniones que sean necesarias.
- Rendir un informe anualmente ante la Asamblea de Condóminos y otro al terminar su gestión sobre las labores desarrolladas durante su periodo en funciones.



## REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL VILAQUA



j) Nombrar, junto con los demás miembros activos del Consejo, al Administrador del Condominio y removerlo de su cargo cuando así lo juzgue necesario.

k) A propuesta de los miembros del Consejo o del Administrador General, contratar los servicios de los empleados que sean necesarios para que se cumplan debidamente los fines del Condominio.

l) Designar las comisiones y/o comités que deban integrarse para auxiliar al Consejo en sus diferentes labores, fungiendo como Presidente Contralor de las mismas.

m) Informar a la Asamblea sobre la falta de cumplimiento a sus obligaciones a cargo de los miembros del consejo.

n) Informar a la Asamblea sobre la falta de cumplimiento a sus obligaciones del Administrador.

o) Promover la realización de actividades culturales, sociales y deportivas en beneficio del Condominio.

p) Recibir las renunciaciones que le presenten los miembros del Consejo y dar posesión de su cargo a los miembros suplentes que sustituirán a aquellos, de acuerdo al procedimiento establecido al respecto en el Reglamento Interior del Condominio.

q) Presentar en su caso su renuncia ante la Asamblea General de Condóminos, Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva por conducto del Secretario, y/o, el Administrador, para lo cual deberá hacer las convocatorias respectivas.

r) Todas las demás señaladas expresamente en los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley

s) que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México; el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por sus administradores, así como las demás disposiciones legales aplicables.

**ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO.-** El Secretario del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva tendrá las siguientes atribuciones:

a) Suplir al Presidente Contralor en sus faltas temporales, así como para el caso de renuncia, remoción, fallecimiento o imposibilidad para que pueda ejercer el cargo.

b) Cooperar estrechamente con el Presidente Contralor en todas las actividades del Condominio.

c) Celebrar en conjunto con el Presidente Contralor del

Consejo, cualquier contrato y/o convenio por parte del Condominio.

d) Elaborar las actas que se levanten en las Asambleas Generales de Condóminos.

e) Elaborar las actas de las sesiones que lleven a cabo el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva.

f) Llevar al día el libro de actas a que se refieren los incisos d) y e) de este artículo.

g) Llevar al día con el Administrador el Libro de Registro de Propietarios y Residentes.

h) Manejar la correspondencia, las relaciones públicas y el archivo del Condominio.

i) Proponer al Presidente Contralor el nombramiento o la remoción del personal que requiera para su buen funcionamiento la Secretaría a su cargo.

j) Intervenir en colaboración con el Presidente Contralor y el Vocal Tesorero en la fijación de los gastos y emolumentos que deban asignarse a los empleados del Condominio.

k) Rendir a la Asamblea General de Condóminos un informe anual sobre sus actividades.

l) Convocar a Asambleas Generales de Condóminos, así como para Sesiones del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva.

m) Es obligación informar a la Asamblea General así como a los demás miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, respecto de irregularidades, omisiones, actos en exceso, o en franca violación a los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior del Condominio, los acuerdos emitidos por sus administradores, así como las demás disposiciones legales aplicables, y que estén siendo cometidos o hayan sido cometidas por parte de los miembros del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, los miembros de los comités, o bien, el Administrador

n) Adicionalmente aquellas que prevean la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el presente Reglamento Interior del Condominio, así como las demás disposiciones legales aplicables.

**ARTICULO TRIGÉSIMO.-** El Vocal Tesorero del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva tendrá las siguientes atribuciones:

a) Efectuar el manejo de todos los fondos del Condominio, los cuales serán depositados en una institución de crédito o casa de bolsa por

medio del tipo de cuentas que sean necesarias, buscando la forma que tales depósitos sean lo más productivos y benéficos a los intereses del Condominio.

b) Tener al día la Contabilidad del Condominio, entendiéndose como tal el vigilar que siempre se realicen todas las actividades requeridas por ley, como lo es presentar estados financieros y balances mensuales, y hacer el cierre de contabilidad mensual de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados, cumplir con las obligaciones fiscales

c) inherentes al Condominio, llevar el control de la documentación que conforma la contabilidad de la misma, entre otros.

d) Proponer al Presidente Contralor el nombramiento o la remoción del personal que se requiere para el buen funcionamiento de la Tesorería a su cargo.

e) Intervenir en colaboración con el Presidente Contralor y el Secretario en la fijación de los gastos y emolumentos que deban asignarse a los empleados del Condominio.

f) Autorizar y efectuar los gastos menores, para lo cual contara con la caja chica, teniendo a su cargo la obligación de mantener al día la cuenta de dicha caja.

g) Autorizar el pago de la nómina de los empleados del Condominio.

h) Recabar la firma del Presidente Contralor según lo previsto en el inciso e del artículo vigésimo octavo del Reglamento Interior del Condominio.

i) Vigilar que los Condóminos se encuentren al corriente de pago en sus cuotas y hacer las gestiones pertinentes para la regularización de dichos pagos, informando al Presidente Contralor sobre las cuotas no pagadas por los Condóminos y las gestiones hechas.

j) Vigilar que el Administrador efectúe sistemáticamente toda clase de cobros respecto de las aportaciones acordadas por la Asamblea General o bien, por parte del Consejo.

k) Revisar el informe financiero que anualmente presentara el Administrador al Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, para ser sometido a la aprobación de la Asamblea General de Condóminos.

l) Presentar ante la Asamblea General de Condóminos dentro de los cuatro (04) primeros meses de cada año calendario, los estados financieros auditados por el ejercicio social del año inmediato anterior.

m) Rendir a la Asamblea General de Condóminos un informe anual acerca de sus actividades.

n) Elaborar y firmar las declaraciones de Impuestos

sean estatales y/o federales del Condominio, y vigilar que la información en ella asentada efectivamente corresponda a la realidad financiera y contable de los libros del Condominio.

o) Vigilar y estar encargada del mantenimiento y cuidado de la imagen urbana del Condominio y sus alrededores, especialmente del camellón que circunda y colinda ya sea con las áreas comunes y/o Unidades de Propiedad exclusiva del Condominio. Para este fin se faculta a la Administración para tratar de conseguir personas físicas y/o morales que cubran los gastos de conservación de las áreas en cita, más en todo momento, la administración tiene la obligación del cuidado de dichas áreas con cargo al presupuesto anual de egresos del Condominio sin importar que no sean ni formen parte de las áreas comunes.

p) Vigilar que no se dispongan de los fondos del Condominio en gastos y/o egresos que no hayan sido autorizados previamente por parte de la Asamblea General, el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, o bien, que los mismos no hayan sido contemplados en el

q) presupuesto de egresos aprobado. Para el caso de que durante el ejercicio social detecte la posibilidad de que la suma autorizada en el presupuesto anual no sea suficiente para cubrir las necesidades del Condominio, o bien, que exista la necesidad de erogar un gasto no previsto y que implique rebasar el presupuesto autorizado, tendrá la obligación de solicitar previamente la aprobación de los Condóminos en asamblea general, informando a detalle los motivos y razones por los cuales se solicita cantidad adicional a la autorizada.

### DEL ADMINISTRADOR

**ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO.-** La Asamblea General de Condóminos fijará los honorarios del Administrador y podrá removerlo de su cargo, siempre y cuando la determinación de dicha revocación sea como consecuencia de un acuerdo válido emitido en Asamblea General de Condóminos.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.-** Serán obligaciones a cargo del Administrador además de las previstas en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México las siguientes:

1. El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; todos los actos de administración y conservación, y la ejecución de los acuerdos del Consejo General de Vigilancia y de la Asamblea de Condóminos, salvo que por razones especiales se designe otra persona.

2. La recaudación de las cuotas que corresponde a los Condóminos cubrir.

3. Velará por la debida observancia del Reglamento Interior del Condominio, así como de los acuerdos y resoluciones aprobados y ordenados por la Asamblea General de Condóminos, las disposiciones establecidas en la Ley que regula el





## REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL VILAQUA



Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, los acuerdos emitidos por sus administradores, así como las demás disposiciones legales aplicables.

4. Llevará la Administración, contabilidad e inventario sobre los bienes comunes, así como será responsable de conservar y llevar al corriente en conjunto con el Vocal Tesorero del Consejo General de Vigilancia los Libros de la Administración siguientes: a) El libro de Actas de Asamblea; b) Los Libros de Contabilidad y documentos probatorios de los gastos efectuados; c) El libro de Registro de Propietarios y/o Residentes; d) El libro de los inventarios de cosas, muebles e inmuebles e instalaciones de propiedad común.

5. Será de su exclusiva incumbencia, el nombramiento y remoción del demás personal de administración y de servicio, así como ordenará y vigilará las obras necesarias para mantener al Condominio en buen estado de conservación y funcionamiento; cuando existan obras que se requieran tanto por su magnitud de inversiones así como por no ser obras previstas, informará al Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva a fin de que se resuelva lo conveniente.

6. Tomará las medidas necesarias y dictará las disposiciones conducentes para el desempeño de su cometido. Estos acuerdos serán obligatorios para todos los Condóminos y/o Residentes del Condominio, a menos de que el Consejo General de Vigilancia o la Asamblea General de Condóminos los modifique o revoque. Publicación de morosos, cobro de cuotas ordinarias, extraordinarias, multas, recargos, entregar infracciones, entregar avisos de moratorio o de incumplimiento del Reglamento Interno del Condominio.

7. Convocará a Asamblea General de Condóminos cuando menos una vez al año para informar a los Condóminos y/o residentes del manejo y administración, y las veces que sea necesario en cumplimiento de lo que establecen tanto el presente Reglamento Interior, así como y Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

8. Formulará y someterá a juicio del Consejo de Vigilancia y a la Asamblea General de Condóminos el presupuesto anual de gastos, las cuotas que deberán cubrir los Condóminos y/o residentes por concepto de aportaciones ordinarias y/o extraordinarias.

9. Colaborará en todo lo que requiere el Consejo de Vigilancia para la realización de sus tareas siempre y cuando dichas labores no sean contrarias ya sea la presente Reglamento Interior, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, y/o cualquier disposición legal.

**ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO.-** Al administrador del Condominio se le confiere y cuenta con los siguientes poderes y facultades:

I. Poder General para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo siete punto setecientos setenta y uno del Código Civil del Estado de México y su correlativo en las demás Entidades Federativas del País, por lo que tendrá entre otras facultades las siguientes: a. Para

intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive el juicio de amparo. b. Para transigir. c. Para comprometer en árbitros. d. Para absolver y articular posiciones. e. Para recusar. f. Para hacer cesión de bienes. g. Para recibir pagos. h. Para presentar denuncias y querrelas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley. Los apoderados ejercerán las facultades a que alude la cláusula anterior, ante particulares, personas morales y ante toda clase de Autoridades y/o Dependencias Administrativas, Civiles, Penales, Estatales, Municipales, Judiciales, sean de carácter Federal o Local y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades de Trabajo.

II. Poder general para actos de administración con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especial en los términos del segundo párrafo del artículo siete punto setecientos setenta y uno (7.771) del Código Civil Vigente del Estado de México, su correlativo el dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2,554) del Código Civil vigente del Distrito Federal y su correlativo en los Estados en donde lo ejerciten. De manera enunciativa más no limitativa se mencionan entre otras facultades, las siguientes: I. Celebrar contratos de arrendamiento, comodato, mutuo, de crédito con o sin garantía, de obra, de prestación de servicios y de cualquier otra índole. Consiguientemente, el Administrador y/o apoderado tendrá facultades expresas para administrar las relaciones laborales, conciliar, comparecer a juicio y firmar convenios de conformidad con los párrafos primero y sexto romano de los artículos ochocientos setenta y seis (876) y ochocientos setenta y ocho (878) de la Ley Federal del Trabajo. En los términos del presente poder, el Administrador y/o apoderada podrá comparecer ante todas las autoridades laborales relacionadas en el artículo quinientos veintitrés (523) de la Ley Federal del Trabajo, así como ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, Instituto Mexicano del Seguro Social y Fondo Nacional de Crédito Otorgado a los Trabajadores, a realizar todas las gestiones y trámites necesarios para la solución de los asuntos que correspondan a la mandante, en los cuales el apoderado comparecerá con el carácter de representante en términos del artículo once de la Ley Federal del Trabajo. En consecuencia, el apoderado podrá ejercitar las siguientes facultades sin que la enumeración que se expresa tenga carácter de limitativa, sino simplemente explicativa: comparecer, en (11), seiscientos noventa y dos (692) fracción dos romano, ochocientos setenta y seis (876) y ochocientos setenta y ocho (878) de la Ley Federal del Trabajo, ante toda clase de Autoridades laborales, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores; comparecer a las audiencias de conciliación en que sea citada la mandante por las Juntas de Conciliación, y de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales, con todas las facultades generales y aún con las especiales que conforme a la Ley, requieran poder o cláusula especial, en los términos del artículo siete punto setecientos setenta y uno (7.771) del Código Civil para el Estado de México, su correlativo el dos mil quinientos cincuenta y cuatro (2,554) del Código Civil vigente del Distrito Federal, y sus correlativos de la Federación y de los

Estados de la República Mexicana donde se ejercite el mandato.

III. Poder en materia laboral con facultades expresas para articular y absolver posiciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo setecientos ochenta y seis (786) de la Ley Federal del Trabajo, con facultad para administrar las relaciones laborales y conciliar de acuerdo con lo dispuesto en los artículos once (11) y ochocientos setenta y seis (876), fracciones primera y sexta de la citada Ley, así como comparecer en juicio en los términos de las fracciones primera, segunda y tercera del artículo seiscientos noventa y dos (692) y ochocientos setenta y ocho (878) de la Ley Federal del Trabajo.

IV. Poder para aperturas de cuentas bancarias, otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como el otorgamiento de garantías ante terceros.

VI. Para otorgar poderes generales o especiales y para revocar unos y otros.

Las anteriores facultades se confieren sin perjuicio de que la Asamblea General de Condóminos pueda limitarlas o ampliarlas, y que el mandato que se confiere será de carácter gratuito en términos de lo dispuesto por el artículo siete punto setecientos sesenta y siete (7.767) del Código Civil vigente para el Estado de México, salvo que la Asamblea decida lo contrario. Dichos poderes tendrán una vigencia de dos (02) años contados a partir de la fecha de su designación por parte ya sea del Consejo General de Vigilancia o bien, la Asamblea General de Condóminos, el cual podrá ser renovado por igual periodo de tiempo.

### **CAPITULO CUARTO DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA**

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.-** El Comité de Arquitectura estará conformado con por lo menos una (01) persona, siendo de inicio la persona que designada por parte de la persona física y/o moral que ostente la administración del condominio, y aunado puede designarse a una segunda persona, sea éste Condómino y/o personas (sean éstas físicas y/o morales) sean o no Condóminos

y/o Residentes, mismos que se encargaran de vigilar que los Condóminos Propietarios y/o los Residentes (sean éstos titulares o causahabientes) respeten en todo momento los lineamientos establecidos para las construcciones y/o edificaciones existentes y/o por existir, así como las reparaciones, modificaciones, adaptaciones, remodelaciones y en general cualquier aspecto que involucre obra de cualquier especie tanto en las áreas comunes, así como en las Unidades de Propiedad Exclusiva, previstos tanto en las leyes y/o Reglamentos Federales, Estatales y/o Municipales, así como los lineamientos previstos en el presente reglamento interior.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.-** Los integrantes del Comité de Arquitectura serán nombrados ya sea por parte de la Asamblea General de Condóminos, o bien, por parte del Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, y cuyos cargos desempeñarán ya sea por el periodo de tiempo que sea establecido al momento de su designación, o bien,

durante un lapso de dos (02) años el cual podrá ser prorrogable a discreción ya sea de la Asamblea General de Condóminos, o bien, de la Mesa Directiva del Condominio, pudiendo en cualquier caso dar por terminado su encargo antes del periodo designado en caso de así considerarlo prudente, con excepción de la persona designada por parte de la persona física o moral que ostente la administración del condominio, la cual únicamente puede ser removido por parte de la administración.

Para poder ser parte del Comité de Arquitectura, forzosamente tendrán que acreditar tener conocimientos y autorización para ejercer la profesión ya sea de arquitectura y/o de Ingeniería Civil, debiendo de proporcionar previamente a su designación copia simple de la cédula profesional expedida por parte de la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaría de Educación Pública.

Las disposiciones de este reglamento norman el diseño arquitectónico y la construcción de las unidades de propiedad exclusiva. Mismas que serán de observancia obligatoria para todos los condóminos. Las restricciones y prohibiciones de construcción que señalan el presente reglamento interior, serán atendidos particularmente fomentando la plusvalía del conjunto y del lote en lo peculiar.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.-** Los cargos desempeñados por parte de los integrantes del Comité de Arquitectura serán de carácter gratuito sin derecho a retribución económica alguna, salvo: a) El designado por parte de la Administración del Condominio que podrá si se estima pertinente devengar honorarios profesionales; b) que la Asamblea General de Condóminos o bien, la Mesa Directiva del Condominio así lo determine para aquellos que no hayan sido designados por parte de la administración, pero los emolumentos que sean fijados, siempre deberán de ser en atención al presupuesto de egresos aprobado por los Condóminos.

La persona designada por parte de la administración del condominio será el encargado de revisar y en su caso aprobar proyectos y construcciones, será el encargado de revisar y en su caso aprobar proyectos ejecutivos de las obras nuevas o modificaciones de cada una de las edificaciones que se lleven a cabo dentro del condominio. El Comité De Arquitectura será ratificado por la Asamblea General de Condóminos, mientras tanto sus integrantes serán nombrados por el fraccionador, y podrá emitir opiniones y apoyar en la aprobación y/o rechazo de los proyectos. El Comité de Arquitectura contando primeramente con la aprobación y/o rechazo emitido por parte de la persona designada por la administración del condominio, evaluará todos y cada uno de los proyectos de conformidad con éste reglamento interno para obtener la factibilidad y así poder iniciar los respectivos trámites de permisos, licencias, autorizaciones o manifestaciones correspondientes.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.-** El Comité de Arquitectura estará integrado en primera instancia por un Titular quien será en todo momento el responsable ante la Asamblea General del Condominio así como ante la Mesa Directiva, de la veracidad de la información rendida por su parte, así como por la estricta vigilancia de los lineamientos fijados para todo tipo de obra y/o construcción que se realice en el



## REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL VILAQUA



interior del Condominio, pudiendo inclusive fincársele responsabilidad de cualquier tipo sea ésta económica y/o legal por las faltas u omisiones al cargo a desempeñar, persona que inicialmente será designada en todo momento por parte de la persona física y/o moral que ostente la administración del condominio.

El Titular del Comité de Arquitectura podrá auxiliarse de otros miembros para el desempeño de sus funciones, pero ello de ninguna forma lo exime de la responsabilidad a su cargo, siendo dicho Titular el único que podrá manifestar su aprobación o rechazo a las obras y/o construcciones que se realicen en el interior del Condominio, misma que se encuentra sujeta a la ratificación ya sea de la Mesa Directiva, o bien, de la Asamblea General de Condóminos; así como tampoco será eximente de responsabilidad la falta de cumplimiento a las obligaciones a su cargo cuando éstas hayan sido conferidas por otros miembros del Comité de Arquitectura, sin que lo haya notificado previamente a cualquiera de los órganos del Condominio.

Atento a que el Condominio forma parte de un fraccionamiento y/o concepto residencial urbano, se acepta y reconoce que el desarrollador se designa como el primer titular del Comité de Arquitectura, y cuyo cargo no dejara de tener efectos hasta en tanto sea cumplimentado en su totalidad la entrega de todas las áreas y/o condominios individuales, adyacentes y áreas que conforman el desarrollo urbano del fraccionamiento sustentado por el Bando Municipal atento a que el desarrollador es responsable del cuidado de la imagen urbana y hasta en tanto no sea cumplimentada en su totalidad, no puede por ley así como por obligaciones asumidas ante autoridades tanto municipales y/o estatales, liberarse de dicha responsabilidad sino hasta en tanto no exista una sola construcción pendiente de edificarse en la totalidad del fraccionamiento al cual el condominio pertenece mismo que es denominado comercialmente como "Vila Terra".

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO.-** Son atribuciones y obligaciones del Titular del Comité de Arquitectura las siguientes:

- a) Ser el Representante del Condominio para todos los asuntos de construcción que se efectúen, y muy especialmente en todo lo concerniente a la imagen urbana velando que sea respetado en todo momento el proyecto inicial del desarrollador por parte de cualquier condómino propietario y/o persona que pretenda realizar construcción de cualquier tipo y/o especie.
- b) Revisar y aprobar en su caso los proyectos arquitectónicos que los propietarios desearan construir, renovar, modificar, adaptar, reparar y en general cualquier tipo de obra o construcción ya sea en el exterior o bien en su interior, en las Unidades de Propiedad Exclusiva del Condominio, vigilando que cumplan con los requisitos que establece el presente reglamento.
- c) Vigilar constantemente durante la realización de las obras, que éstas se efectúen de acuerdo a los proyectos

aprobados y suspender en base a su opinión, o bien, en consideración a las instrucciones ya sea de la Asamblea General del Condominio o bien, la Mesa Directiva del Condominio, las obras que durante su construcción modifiquen o alteren los proyectos aprobador o contravengan las disposiciones del presente reglamento.

e) Asesorar a los Condóminos y/o Residentes de Unidades de Propiedad Exclusiva para el mejor aprovechamiento de su terreno, e informar de los trámites a seguir para la gestión de la construcción.

f) Vigilar que los Condóminos al momento de realizar las obras que se traten, no invadan espacios y/o superficies ya sean de las áreas comunes del Condominio, o bien, de otras Unidades de Propiedad Exclusiva.

g) Reportar de forma inmediata tanto al Administrador, el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, así como a la Asamblea General del Condominio, las violaciones que ameriten suspensión de obra o amonestación a los Condóminos Propietarios y/o Residentes, y en forma especial sobre la destrucción de la vegetación y tala de árboles.

h) Llevar el archivo correspondiente a todos los asuntos relacionados con su labor y los expedientes de cada una de las construcciones.

i) Asesorar, cuando sea requerido, al Consejo General de Vigilancia, la Administración y a la Asamblea General del Condominio sobre el mantenimiento, reconstrucción o construcciones que se realicen en las áreas comunes.

j) Rendir un informe anual de labores y resultados a la Asamblea.

k) Se le faculta desde este momento por parte del Condómino y/o residente titular de la obra que se encuentre realizándose y/o en proceso, a que en caso de que algún Condómino

l) Propietario y/o Residente decida realizar una obra que NO reúna cualquiera de las especificaciones, requisitos y/o aprobaciones requeridas, podrá negar el acceso al interior del Condominio a cualquier tipo de persona y/o bienes de cualquier índole señalándose en forma enunciativa más no limitativa: ingreso de trabajadores, materiales de cualquier especie, camiones y/o vehículos sin importar si se tratan de carga y/o particulares entre otros sin que por realizar la facultad que se le confiere en este acto se pueda llegar a interpretar y/o ejercer acciones legales en su contra, toda vez que desde el momento de aceptación del presente reglamento, el Condómino interesado y/o Residente que sea el titular de la obra por el simple hecho de ser considerado con dicho carácter en términos de los

artículos que conforman el capítulo tercero del presente reglamento otorga dicha facultad irrevocable al Titular del Comité de Arquitectura, sin que sea necesario documento adicional alguno que sea requerido para su justificación por los actos de impedir y/o restringir el acceso al interior del mismo,

En caso de que modifique ya sea en forma parcial y/o total dicho proyecto, el titular de la obra y/o condómino acepta que se procederá a solicitar su clausura inmediata ante las autoridades que correspondan ya sea tanto por parte de la Administración del Condominio, o bien, el titular del Comité de Arquitectura, y la totalidad de la cantidad otorgada como garantía de cumplimiento será ejecutada como ingreso para el condominio sin derecho a reembolso y/o devolución alguna, y sin necesidad de que exista juicio previo y/o resolución ya sea judicial y/o administrativa que lo permita.

Dicha clausura procederá su solicitud ante las autoridades, a pesar de que las modificaciones y/o alteraciones se encuentren aprobadas por parte de las autoridades ya sean Municipales y/o Estatales, atento a que el titular de la obra y/o Condómino reconoce como autoridad primaria al **Comité Técnico Constructivo y/o Comité de Arquitectura** y la Asamblea General del Condominio para cualquier modificación y/o alteración al proyecto originalmente aprobado, tiene forzosamente que recabarse la autorización del titular el Comité **ANTES** de iniciar los cambios, siendo aplicable a lo aquí previsto las sanciones contenidas en el artículo quincuagésimo octavo del presente reglamento y los incisos que lo conforman, ya sean aplicables en forma parcial y/o total.

m) Las demás que el presente Reglamento establezcan y que sean inherentes al cargo que desempeña.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO.-** El Titular del Comité de Arquitectura una vez que haya emitido su opinión por escrito ya sea recomendando aprobación o rechazo del proyecto sometido a su consideración, así como cuando existan violaciones a los lineamientos de construcción, deberá de notificarlo por escrito dentro de los cinco (05) días naturales siguientes tanto al Administrador, así como al Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva del Condominio su recomendación, para que la Mesa Directiva ratifique o modifique parcialmente la misma, sin que pueda ser revocada por éste órgano sin que exista justificación legal y arquitectónica que soporte su decisión.

En caso de que la Mesa Directiva decida modificar parcialmente o bien, revocar la recomendación del titular del Comité de Arquitectura, para considerarse válida, deberá estar en todo momento firmada de conformidad por parte del Titular del Comité y por la Mesa Directiva entendiéndose como tal Presidente, Secretario y Vocal Tesorero en forma conjunta; y en caso de no existir su venia, deberá de someterse la aprobación de las modificaciones y/o revocaciones ante la Asamblea

General de Condóminos para que sea éste órgano quien determine respecto a su validez o rechazo al proyecto.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO.-** Solamente se considerará válida la aprobación de cualquier tipo de obra o construcción, cuando exista por escrito su aceptación tanto por parte del Titular del Comité de Arquitectura en conjunto con la Mesa Directiva entendiéndose como tal Presidente, Secretario y Vocal Tesorero en forma conjunta cuando ya se encuentre conformado el órgano de dirección, pero en su ausencia y/o a falta del mismo bastara con la simple autorización del Titular del Comité de Arquitectura; o bien, cuando exista Acta de Asamblea General de Condóminos en cuyos puntos del orden del día se haya tratado específicamente dicha aprobación y la misma haya sido aceptada por la mayoría de los asistentes; sin cualquiera de éstos requisitos, no existe consentimiento por parte del Condominio, no figurando ni siendo aplicable afirmativa ficta, ya que en todo caso, de no expedirse documento alguno aprobando la obra, se entenderá que la misma ha sido negada en su totalidad.

El Comité de Vigilancia deberá de verificar que antes del inicio de la obra se cuente con los permisos correspondientes como licencia de construcción emitida por el municipio de Atizapán de Zaragoza, en la cual se autoriza el inicio de la ejecución de los trabajos para la construcción; así como la situación correspondiente al suministro de agua potable y energía eléctrica.

### CAPÍTULO QUINTO EJERCICIOS SOCIALES, BALANCES, UTILIDADES Y PÉRDIDAS.

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.-** Los ejercicios Sociales correrán del primero (01) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de cada año calendario.

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.-** Dentro de los tres (03) meses siguientes a la clausura de cada Ejercicio Social, el Consejo de Vigilancia revisará el Balance General que contenga toda la información necesaria para mostrar la situación financiera a la Asamblea General de Condóminos al cuarto (04) mes de la clausura del ejercicio social. El Balance General, junto con los documentos justificativos serán entregados por el Vocal Tesorero al Administrador por lo menos con veinte (20) días de anticipación a la celebración de la Asamblea General, a efecto de que estén a disposición de los Condóminos para consulta.

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO TERCERO.-** El Vocal Tesorero deberá de entregar de igual forma a un Auditor el Balance General y los documentos justificativos, para que por lo menos veinte (20) días previos a la celebración de la Asamblea General, se cuente con un dictamen con las observaciones y propuestas que considere pertinentes; el cual de igual forma deberá de ser entregado al Administrador en el plazo señalado, a efecto de que de igual forma se encuentren a disposición de los Condóminos para su consulta.

### CAPITULO SEXTO DE LA CONVIVENCIA

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO.-** Infracciones.  
Las multas serán impuestas únicamente por la administración la que se deberá basar en el reporte de vigilancia, en su caso para imponerlas. Aviso de multa. Se enviará





## REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL VILAQUA



comunicado escrito que indique la falta a la que el condómino y/o residente haya incurrido. El residente y/o condómino que infrinja el Reglamento será sancionado de acuerdo a lo que se estipule por la Asamblea de Condóminos, el Comité de Vigilancia, y/o la Administración en el Manual De Convivencia y será depositado por el infractor en la cuenta correspondiente al condominio. Partiendo de los siguientes preceptos:

- A. Hacer uso de cualquiera de las áreas del condominio de forma distinta para el que fuesen diseñados.
- B. Servir o ingerir bebidas alcohólicas en cualquier área común del condominio que no está permitida.
- C. Hacer ruidos excesivos: volumen alto de música por uso, práctica, obra, o reunión; gritos o riñas.
- D. Estacionarse en lugares distintos a los propios y/o utilizar los lugares de estacionamiento de visitas de manera repetitiva o por lapsos largos en el día y/o la noche.
- E. No respetar los horarios estipulados para mudanza y/o trabajos de cualquier tipo de mejoras a la unidad privativa de acuerdo con el Reglamento Interno del Condominio.
- F. Servir bebidas alcohólicas a menores de 18 años y/o permitir que las ingieran en cualquier área común del condominio.
- G. No respetar los horarios de uso para las distintas áreas.
- H. Iniciar construcción sin las autorizaciones pertinentes del Comité de Arquitectura, perito y/o permiso del Municipio de Atizapán de Zaragoza.
- I. No respetar los horarios de trabajo de construcción.
- J. Intentar alguna modificación del proyecto original autorizado sin la presentación del cambio al Comité de Arquitectura.
- K. Continuar con los trabajos si el Comité de Arquitectura y/o la administración le avisa que deberá suspender actividades.
- L. Talar, podar, mudar árboles sin la autorización del Comité de Arquitectura.
- M. No tener baño portátil y/o que este despidan malos olores en caso de obras y/o construcciones.
- N. Que la malla o cerca perimetral se encuentre rota o visiblemente dañada en caso de obras y/o construcciones.
- O. Los trabajadores de los condóminos y/o residentes se retiren del condominio sin haber realizado labor de limpieza de vialidad y/o áreas circundantes.
- P. Que la mascota deambule sola por el condominio, ladre en exceso, defeque en las áreas comunes o comunes privativas.
- Q. Causar cualquier daño en las áreas comunes (mismo que deberá de repararse inmediatamente, independientemente de la sanción correspondiente.)
- R. Almacenar asadores, anafes, carritos de hot-dog, cajas, cajones, perreras, herramientas, llantas, que causen mal aspecto al entorno del condominio.
- S. Permitir que los escoltas y/o chóferes se encuentren armados dentro del Condominio
- T. Rayar y/o marcar y sus similitudes con

cualquier tipo de material en cualquier lugar del Condominio (banca, paredes, vialidades, señalizaciones entre otros).

U. Colgar ropa u otros objetos en las ventanas o en el jardín frontal.

V. Colocar decoraciones, anuncios, ropa o mantas en las ventanas, jardín frontal o trasero.

W. Cambiar el uso de suelo o destino de las unidades privativas a otro que no sea habitacional

X. Si los chóferes, personal doméstico y/o escoltas se encuentran deambulando por el Condominio, y realizan sus actividades fisiológicas en cualquier parte del mismo.

Y. Tirar escombros, basura, desechos tóxicos o animales a terrenos aledaños que no estén construidos.

Z. En general las demás que la ley, el presente reglamento, o bien, ya sea la Administración y/o la Asamblea General de Condóminos llegue a establecer

### ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO.- SANCIONES:

Para el caso de sanciones menores, éstas se manejarán a criterio de la administración. El Condómino o Residente será responsable de cualquier incumplimiento al presente reglamento, desperfecto que se produzca en el Condominio por cualquiera de los habitantes de las Unidades Privativas o sus invitados y deberá de reparar el daño que se hubiese ocasionado de forma inmediata. El Residente o Condómino que infrinja el presente Reglamento será sancionado en términos que la Ley, el presente reglamento, o bien, aquellas sanciones que sean determinadas por la Asamblea General de Condóminos, El Administrador y/o el Consejo General de Vigilancia.

### ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO.- NORMAS DE CONVIVENCIA ESENCIAL.

Los condóminos y/o Residentes así como sus causahabientes, visitantes, empleados y demás personas que ingresen al Condominio, deben de abstenerse de: A) Hacer ruidos excesivos causados ya sea por música a volumen no moderado, gritos, silbidos, ladridos de perro o cualquier otro animal, sonidos de obra; B) Utilizar vehículos automotores, motocicletas o cualquier otro que ya sea que haga ruido excesivo con su escape y/o dañe el área común del condominio y/o los jardines de las Unidades Privativas; C) Dejar abandonados cualquier clase de objetos y/o juguetes en las áreas comunes del Condominio; D) Dejar los adornos estacionales en puertas, ventanas o pasillos por más de 2 semanas posteriores a los festejos.

De igual forma, se obligan a: E) Tratar al personal del Condominio (vigilancia, jardinería, mantenimiento, etc.) con respeto y cortesía, avisando a la Administración de cualquier falta de respeto o cortesía de dicho personal para con ellos; F) Reportar por escrito y en forma verbal directamente a la Administración cualquier problema con el personal del Condominio; G) Contratar una póliza de seguro para su departamento y con cobertura de daños a terceros.

### ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.- De fiestas y eventos en la Unidades Privativas.

Está terminantemente prohibido extender estas reuniones particulares a la vialidad de condominio a cualquier área común del mismo, si no se solicitó autorización a la administración para ese fin. Los eventos en las unidades privativas deberán de moderar el sonido a partir de las dos de la mañana (02:00 am) por respeto al descanso de los vecinos.

1.- Los eventos tales como reuniones o fiestas dentro de las Unidades de Propiedad exclusiva, teniendo en mente el respeto y la sana convivencia entre condóminos, de domingo a jueves, debiendo de moderar el ruido, a partir las 22:00 hrs.; los viernes o sábados y días anteriores a algún feriado, hasta las 2 a.m. del día siguiente, siempre con ruidos moderados, si esto no se cumpliere el personal de seguridad acudirá a solicitar que se mitigue el bullicio.

En horarios diferentes a los estipulados no deberán incomodar con ruidos, sonidos estridentes y/o música a los vecinos, en caso contrario los elementos de seguridad acudirán a la Unidad Privativa para solicitar el cumplimiento a las normas establecidas.

En vista de concordar con esta sana convivencia, no realizar eventos de manera recurrente por consideración a los vecinos más cercanos.

2.- En el mismo tenor y para la sana convivencia entre vecinos, en temporada de vacaciones, a temprana hora y por las noches, se deben moderar los ruidos, como es controlar a sus mascotas para evitar que ladren en exceso y poner música estridente. El personal de seguridad acudirá a la unidad de propiedad exclusiva para solicitar se modere el ruido para permitir el descanso de los vecinos. Si esto no sucediese y se continuara con el ruido excesivo se procederá a cumplir con las sanciones correspondientes.

3.- Las obras de adecuación de las Unidades de Propiedad Exclusiva tendrán el mismo horario que los trabajadores de obra, Únicamente. No se permiten los trabajos en días festivos y/o domingos.

En caso de alguna emergencia (fuga de agua, falla eléctrica, etc.) se deberá avisar a la administración del suceso y las acciones que se necesiten, quedando implícita la reparación en horario diferente al estipulado.

### ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO.- Del lavado de Automóviles.

Los autos podrán ser lavados por una empresa, una persona física, una persona moral o bien un empleado residente previamente autorizado y registrado ante la administración con el resguardo de copia de sus documentos personales, y únicamente con cubeta o artefacto especial de tratamiento de agua y ahorro de la misma. El trabajador externo, personal doméstico, persona física siempre debe dejar el área de lavado del auto completamente limpia y seca.

### ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO.- De las Mudanzas.

Las mudanzas deberán de llevarse a cabo en el horario determinado ya sea por la Administración, o bien, por parte de la Asamblea General de condóminos. El camión de mudanza no podrá obstruir la vialidad en ningún momento, ni bloquear entradas de Unidades de propiedad exclusiva y/o áreas comunes.

Se deberá notificar a la Administración con cinco (05) días de antelación, la fecha en que se realizará la mudanza de salida. Si no se avisa a la administración no se permitirá el acceso a la mudanza, esto con el fin de evitar posibles robos a casa habitación.

Para mudanza de salida se deberá de tener carta de no adeudo de cuotas de mantenimiento y/o extraordinarias si las hubiere, y autorización del dueño de la Unidad Privativa si esta es rentada.

Las mudanzas se deberán realizar en los días y horarios que sean fijados previamente ya sea por parte de la administración y/o la Asamblea General de Condóminos, pudiendo ser en fin de semana respetando el horario indicado por la administración

## CAPÍTULO SEXTO DE LA VIGILANCIA

ARTÍCULO QUINGUAGÉSIMO.- El presente apartado tiene por objeto el controlar el acceso y salida de personas y vehículos al Condominio, así como la seguridad interna del mismo, por lo que aunado a las presentes disposiciones, todo Condómino, Residente, Causahabiente, Visitantes y en general cualquier persona que ingrese al interior del Condominio tiene la obligación de respetar los presentes lineamientos, así como cualquier otra consigna y/o disposición que sea emitida al respecto ya sea por la Asamblea General de Condóminos, la Mesa Directiva del Condominio o bien, el Administrador.

Todo vehículo que circule en el interior del Condominio a una velocidad no mayor a diez (10) kilómetros por hora y su incumplimiento podrá generar motivo de sanción y/o procedimiento administrativo en términos de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México. El acceso de vehículos de los Condóminos y/o Residentes se sujetará a las siguientes disposiciones: a) Todo

Condóminos y/o Residente deberá solicitar de la Administración se le expidan las calcomanías y/o control de acceso correspondiente lo cual debe de hacer por escrito llenando para tal efecto el formulario correspondiente (uno por cada vehículo), por lo que todo vehículo que porte la calcomanía o control de acceso correspondiente tendrá libre acceso al Condominio.

El acceso de cualquier vehículo distinto al de un Condóminos y/o Residente estará sujeto a registro de: marca de vehículo, modelo, placas de circulación, nombre del conductor y sus ocupantes, hora de entrada, hora de salida, objeto del acceso (destino) y observaciones en el "Registro Vehicular" correspondiente que el personal de vigilancia está obligado a llevar, aunado a que requerirá de expresa autorización por parte del Condóminos y/o Residente al cual visiten, además de cumplir en cada caso con las disposiciones especiales que para cada tipo de visitante se requiera; de lo contrario se le negará el acceso al interior del Condominio.

50.1 Todo Condóminos y/o Residente que venda u de otro modo deje de poseer de un vehículo registrado ante la Administración, deberá reportar su baja y será responsable de quitar y/o remover las calcomanías y/o control de acceso correspondiente antes de entregar la unidad; no se le expedirán calcomanías para un nuevo vehículo si no cumple con estos requisitos. El Condómino y/o Residente debe de avisar a la caseta de vigilancia si los chóferes, escoltas o personal doméstico van a sacar del Condominio el o los vehículos propiedad del mismo, ya que no se permitirán las salidas de los vehículos sin esta previa autorización.

Si se usaran los marbetes, se entregarán un marbete por auto, los primeros sin costo, el condómino firmará carta responsiva indicando el no. de folio que los identifica.

Se entregará de manera mensual al mismo tiempo que el recibo de pago la calcomanía que acredita el pago de la cuota de mantenimiento, para que el condómino la pegue en la parte trasera del marbete identificando así al propietario/residente cumplido.

• En caso de pérdida, robo o extravío del marbete, el condómino avisará inmediatamente a la administración para obtener una reposición previo depósito del pago por reposición, se le entregará otro marbete con número diferente al primero.

- Los Marbetes son únicamente para autos de residentes y/o propietarios.
- El condómino enseñará el marbete a la entrada del condominio, de manera tal que pueda verificar el personal de vigilancia, que tiene la contraseña de condómino cumplido con la cuota de mantenimiento y recibirá el servicio de apertura y/o cierre del portón.
- El personal encargado de la construcción no portará marbete de RESIDENTE este es únicamente para los condóminos del lugar.
- El marbete es únicamente para el uso de los condóminos/residentes del Condominio Residencial Vilancora, por lo que sus visitantes consuetudinarios no tendrán derecho al mismo y serán registrados como visitas.
- Los Marbetes son intransferibles. Si se detectara el uso inadecuado se retirará el marbete de forma inmediata, para evitar entrada sin autorización.
- El condómino moroso no tendrá el marbete y/o la etiqueta que corresponda al pago de la cuota de mantenimiento de cada mes y por lo tanto no tendrá el servicio de apertura/cierre del portón.

50.2 Aquellos vehículos que presten servicios públicos de emergencia como lo son patrullas, recolección de basura, bomberos, ambulancias, entre otros, tendrán libre acceso. Todo vehículo que preste servicios particulares que no se encuadren en el parámetro previsto en el presente apartado, deberán además de cumplir lo establecido en el artículo cuadragesimo cuarto del presente reglamento, tendrán la obligación de



## REGlamento INTERIOR DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL VILAQUA



entregar licencia de manejo del conductor o credencial oficial con fotografía, misma que se devolverá a su salida del Condominio, pudiendo ser sometida a verificación su carga y en ocasiones la carga tendrá que ser autorizada por escrito por parte del Condómino y/o Residente visitado, y forzosamente teniendo que ser autorizado su acceso por parte del Condómino y/o Residente al cual visite, ya que de lo contrario se le podrá negar el acceso y/o la salida del mismo.

En el caso de acceso de visitantes continuos como lo son Arquitectos, contratistas, empleados del Condominio, entre otros, podrán solicitar en conjunto con el Condómino Propietario y/o Residente un pase especial que será colocado en lugar visible, y poder así tener acceso libre al interior del Condominio, debiendo de cumplirse para la expedición de dicho pase con todos los requisitos que sean solicitados por parte del Administrador, y siendo responsable en todo momento el Condómino y/o Residente que lo haya solicitado del uso que del mismo se haga. Respetando en todo momento los horarios estipulados por administración de entrada y salida de vehículos inherentes a la obra. Vehículos con el peso superior a doce (12) toneladas tienen prohibido el acceso al desarrollo, salvo autorización expresa del Administrador.

**50.3** Los lugares de estacionamiento para visitas en el condominio están limitados y se encuentran indicados en el área de "Estacionamiento de Visitas", en el momento que todos estos lugares se encuentren ocupados ya NO se permitirá el acceso a ningún vehículo que no pertenezca a los condóminos y/o residentes, pudiéndosele negar el acceso a cualquier vehículo visitante al interior del condominio; exceptuándose de lo anterior vehículos cuyas estancia es limitada al ascenso y/o descenso de pasajeros así como maniobras de carga y/o descarga momentánea, o bien que el vehículo visitante ocupe el espacio de estacionamiento de alguna unidad de propiedad exclusiva, siempre y cuando dicha área esté disponible y el condómino y/o residente al cual visita lo autorice expresamente, pero con la salvedad y pleno conocimiento que ningún otro vehículo podrá permitírsele el acceso hasta en tanto dicha área se encuentre desocupada, incluyéndose los vehículos del condómino y/o residente que autorizó su acceso

**50.4** Vehículos distintos a automóviles (motocicletas, ATVs, bicicletas, entre otras) deberán transitar únicamente en las calles y no así sobre áreas comunes y/o los jardines, debiendo hacerlo en forma silenciosa y que en ninguna forma alteren la tranquilidad del resto del Condominio.

**50.5** Queda prohibido a cualquier Condómino utilizar las vialidades y/o las áreas comunes, así como el estacionamiento de visitantes como área de estacionamiento, debiendo únicamente utilizar el área destinada para tales efectos dentro de su Unidad de Propiedad Exclusiva; y para el caso de incumplimiento, podrá ser remolcado el vehículo mediante el uso de una grúa autorizada por parte de las autoridades municipales y/o estatales fuera del interior del Condominio, siendo al propio riesgo del Condómino y/o Residente propietario del vehículo cualquier daño y/o menoscabo que pueda sufrir dicho vehículo.

**50.6** Todo visitante que pretenda ingresar en forma peatonal, tendrá la obligación de registrarse en la caseta de acceso, debiendo de identificarse con el personal de vigilancia, y debiendo de ser autorizado su acceso por parte del Condóminos y/o Residente al que pretenda visitar, pudiendo inclusive ser sujeto de revisión cualquier tipo de paquete y/o cualquier especie de equipaje sea al momento de ingresar o retirarse del Condominio. En el caso de que al momento de la salida del Condominio el visitante posea consigo bienes con los cuales no haya ingresado, los mismos tendrán que ser autorizados por parte del Condómino y/o Residente antes de su salida del Condominio, ya que de lo contrario no podrá retirar los mismos inclusive estando facultado el personal de vigilancia para solicitar el apoyo de autoridades en caso de así considerarlo necesario y/o prudente.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO.-** Los Condóminos y/o Residentes que utilicen servicios domésticos de limpieza, chofer y similares de forma constantes y regulares, tendrán la obligación de registrar a sus empleados con la Administración del Condominio, debiendo de proporcionar toda la documentación e información que le sea requerida. Efectuado que sea lo anterior, se le expedirá una credencial que incluirá una fotografía que la identificará como empleada del Condómino y/o

Residente que lo haya solicitado, siendo responsabilidad de éstos el informar por escrito a la Administración cuando dicho personal deje de brindar servicios a su favor, debiendo de retirar la credencial proporcionada y entregarla a la Administración.

El Condómino y/o Residente será responsable del uso que se le otorgue a dicha credencial por parte del personal a su cargo, así como de cualquier daño y/o menoscabo que éstos realicen durante su estancia en el interior del Condominio.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO.-** Por la noche en el área de obra, deberá de permanecer un velador que será responsable por el material y cuidado de la misma. La administración y/o el condominio no serán responsables de cualquier robo o falta de material que se presente en la obra. Sólo podrá permanecer en la obra el velador, máximo 2 (dos) veladores, no pueden pernoctar otros trabajadores.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO.-** Queda expresamente prohibido el ingerir bebidas alcohólicas en las áreas comunes del Condominio, así como realizar cualquier tipo de actividad comercial, mercantil, de servicios y/o de propaganda en el interior del Condominio, al igual que colocar mantas u otro tipo de anuncios y similares, salvo aquellos que sean para informar asuntos del interés general Condominio y/o convocatorias para la celebración de Asambleas Generales, y los cuales únicamente podrán ser colocadas mediante instrucción específica ya sea por parte del Administrador, o bien, la Mesa Directiva del Condominio.

### CAPÍTULO SÉPTIMO DE LAS MASCOTAS

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO.-** Los Condóminos y/o Residentes podrán poseer en el interior de su Unidad de Propiedad Exclusiva mascotas que representen un riesgo y/o peligro para los habitantes del Condominio así como tampoco un número de ellas proporcional a las dimensiones y espacios libres que posea cada unidad de propiedad exclusiva, entendiéndose como tal un animal domesticado de ciertas especies que se tiene comúnmente como animal doméstico en la comunidad, como lo serían gatos, perros y/o canarios. Toda mención en el presente apartado de los términos mascota o animal no incluye aquellos animales cuya alzada, crianza y/o posesión estén prohibidos por la legislación sea esta Federal, local o Municipal, incluyendo pero sin limitarse a: animales de granja y/o crianza, aves de corral vivas, caballos o vacas; animales en peligro de extinción; aquellos que pueden representar un peligro para los habitantes del Condominio, la vegetación natural o las especies locales; aquellas que por su naturaleza sean de conducta cruenta o agresiva como lo son perros de ataque o pelea y; aquellos que no puedan tenerse como mascotas debido a su prohibición por la legislación aplicable, así como vigilar que dicha mascota no cause molestias por ruido al resto de los habitantes del Condominio, aceptando y obligándose que en caso de reiteradas molestias la obligación de retirar a la mascota que se trate fuera del Condominio.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO.-** El Condómino y/o Residente que posea mascotas en el interior de su Unidad de Propiedad Exclusiva, debe guardar un aseo permanente a fin de evitar acumulaciones de desperdicios y/o malos olores, así como vigilar que dicha mascota no cause molestias por ruido al resto de los habitantes del Condominio, aceptando y obligándose que en caso de reiteradas molestias, tendrá la obligación de retirar a la mascota que se trate fuera del Condominio.

Queda de igual forma prohibido el libre tránsito de cualquier mascota en el interior del Condominio, no pudiendo utilizar en forma alguna las áreas ajardinadas como área de paseo de las mascotas; por lo que cuando se traslade a la mascota fuera de la Unidad de Propiedad Exclusiva con destino al exterior del Condominio, deberá de hacerlo ya sea en jaula, o bien, mediante el uso de correa y en su caso bozal, debiendo de minimizar el tiempo que dicha mascota utilice las áreas comunes con motivo del tránsito de la misma a las afueras del Condominio o interior de las Unidades de Propiedad Exclusiva del Condominio, sin que tenga permitido el deambular con la misma, siendo responsable en todo momento de la limpieza de los desperdicios y/o daños que puedan llegar a causar las mascotas.

El dueño de mascotas deberá de tener siempre en regla y a la mano la cartilla de vacunación, misma que entregará a la administración si esta considera pertinente solicitarla.

En caso de que el personal de vigilancia y/o la Administración encuentre mascotas transitando libremente en las áreas comunes del Condominio, podrá solicitar a las autoridades municipales el retiro de dicha mascota, pudiendo asegurar la misma en el área de vigilancia hasta en tanto arriben las autoridades municipales. Si durante dicho lapso, algún Condómino y/o Residente reclama la posesión de la mascota, tendrá la obligación de pagar la multa que para tales efectos le sea impuesta, y la cual se considerará como parte íntegra del pago de cuotas, por lo que la falta de pago ocasionará que se ha incurrido en mora por parte del Condómino y/o Residente a sus obligaciones.

Las mascotas deberán de:

- Pasearse siempre con collar y correa. Aunque tengan certificado de adiestramiento
- El condómino deberán de recoger las heces de la mascota en todas las áreas comunes y/o Unidades de Propiedad Privativa y depositarlos en el cuarto de basura. Y en su caso limpiar los orines.
- Las mascotas deberán de ser siempre acompañadas por personas mayores de edad.
- No permitir que orinen las macetas y/o paredes del condominio.
- No permitir que emita sonidos por largo tiempo, mismos que molesten a los demás condóminos y/o residentes.

El condómino y/o residente que incurra en falta de alguna de estas restricciones se hará acreedor a una sanción.

El condómino será responsable de su mascota y deberá de cubrir los daños y/o desperfectos que esta pudiese generar a persona y/o propiedad privada o área común del condominio.

La ley de Propiedad en Condómino indica la restricción de mascotas en las Unidades de Propiedad Exclusiva, teniendo en cuenta la sana convivencia y el amor a los animales, estas se permitirán, siempre y cuando se cumplan las reglas del presente manual y del Reglamento Interno del Condominio.

### ARTÍCULO OCTAVO DE LA CONSTRUCCIÓN.

#### DISPOSICIONES GENERALES.

#### ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO

**SEXTO.-** Las disposiciones de este reglamento norman el diseño arquitectónico y la construcción de las unidades habitacionales del Condominio VILAQUA (en lo sucesivo "EL CONDOMINIO,") serán de observancia obligatoria para todos los Condóminos en la forma y términos que en este documento se señala.

Las restricciones y prohibiciones de construcción que señalan el presente reglamento, son de orden genérico. Cada lote Condómino será atendido en su particularidad, buscando fomentar la plusvalía del conjunto y del lote en lo particular, considerando la conformación de sus poligonales, vistas, orientación, ubicación en el conjunto y topografía.

Este reglamento es complemento del contrato de compraventa y regirá en las nuevas construcciones, ampliaciones, modificaciones o demoliciones que se ejecuten dentro de EL CONDOMINIO, podrá ser modificado ocasionalmente si así lo requieren las necesidades del CONDOMINIO previo acuerdo de la Asamblea General de Condóminos, con una votación aprobatoria del 75% de los miembros participantes en la Asamblea.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO.-** Para los fines del presente Reglamento se establecen en forma

enunciativa y no limitativa las siguientes definiciones:

**I. Comité Técnico Constructivo.** Es el órgano conformado inicialmente por el Fraccionador de EL CONDOMINIO y en su momento incorporará a un comité de vecinos de EL CONDOMINIO en términos del presente Reglamento de Proyectos y Construcciones, será el encargado de revisar y en su caso aprobar los proyectos ejecutivos de las obras nuevas o modificaciones de cada una de las edificaciones que se lleven a cabo dentro de EL CONDOMINIO. Dicho Comité Técnico Constructivo será ratificado por la Asamblea General de Condóminos, mientras tanto sus integrantes serán nombrados por el Fraccionador.

El Comité Técnico Constructivo, evaluará todos y cada uno de los proyectos de conformidad con éste Reglamento para obtener la factibilidad y así poder iniciar los respectivos trámites de permisos, licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción correspondientes.

**I. Fraccionador.-** A "Fraccionadora Bellavista, S.A. de C.V".

**III. Constructor.-** Es la persona física ó Jurídica Colectiva cuya actividad profesional está totalmente relacionada con las obras a que se refiere el presente Reglamento de Proyectos y Construcciones y quien se hace responsable de la observancia del mismo.

**IV. Licencia de Construcción.-** Es el documento emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán de Zaragoza, mediante el cual se autoriza el inicio de la ejecución de los trabajos para la construcción de una obra. Serán las autoridades correspondientes del municipio quienes dictaminen qué obras requieren de licencia y cuáles no.

**V. Obra.-** Cualquier construcción que se realice dentro de cada unidad Área Privativa de EL CONDOMINIO.

**VI. Propietario.-** Es el Condómino que tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo sobre el Área Privativa, de conformidad a los lineamientos establecidos en el Reglamento Interior y de Administración del Condominio "VILAQUA" en la Escritura Constitutiva del correspondiente condominio y en la Escritura Pública mediante la que se le transmitió la propiedad.

**VII. Proyecto Ejecutivo.-** Se refiere al proyecto de una obra que comprende planos arquitectónicos, de acabados, de instalaciones, hidráulica, sanitaria, eléctrica, de riego, planos estructurales y memorias de cálculo y descriptivas correspondientes.

**VIII. Indiviso.** Es la fracción de terreno y los elementos anexos que le corresponden, ubicada dentro de EL CONDOMINIO, sobre el cual el Propietario tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo de conformidad a los lineamientos establecidos en el Reglamento Interior y de Administración y en la Escritura Constitutiva del correspondiente condominio.

**SOBRE EL COMITÉ TÉCNICO CONSTRUCTIVO Y/O COMITÉ DE ARQUITECTURA.**

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO.-** El Comité Técnico Constructivo tiene como fin generar plusvalía para los Condóminos mediante la supervisión de la imagen urbana de EL CONDOMINIO, por lo

que será el encargado de evaluar los Anteproyectos y los Proyectos Ejecutivos Arquitectónicos que se pretenda edificar dentro del Condominio y de inspeccionar que la edificación se desarrolle en estricto apego al proyecto autorizado por el Comité Técnico Constructivo y por la Autoridad Municipal. En todos los casos, deberá tomarse en consideración lo siguiente:

**58.1. Garantía de cumplimiento.-** Esta garantía se refiere precisamente a que el titular del proyecto arquitectónico se obliga y compromete a que respetara todos y cada uno de los lineamientos, especificaciones, planos, medidas y en general cualquier parte de su proyecto arquitectónico aprobado por parte del **Comité Técnico Constructivo y/o Comité de Arquitectura**, por lo que en caso de que modifique ya sea en forma parcial y/o total dicho proyecto, el titular de la obra y/o condómino acepta que se procederá a solicitar su clausura inmediata ante las autoridades que correspondan ya sea tanto por parte de la Administración del Condominio, o bien, el titular del Comité de Arquitectura, y la totalidad de la cantidad otorgada como garantía de cumplimiento será ejecutada como ingreso para el condominio sin derecho a reembolso y/o devolución alguna, y sin necesidad de que exista juicio previo y/o resolución ya sea judicial y/o administrativa que lo permita.

Dicha clausura procederá su solicitud ante las autoridades, a pesar de que las modificaciones y/o alteraciones se encuentren aprobadas por parte de las autoridades ya sean Municipales y/o Estatales, atento a que el titular de la obra y/o Condómino reconoce como autoridad primaria al **Comité Técnico Constructivo y/o Comité de Arquitectura** y la Asamblea General del Condominio para cualquier modificación y/o alteración al proyecto originalmente aprobado, tiene forzosamente que recabarse la autorización del titular el Comité **ANTES** de iniciar los cambios.

Para efectos de que la clausura sea levantada y/o suspendida, el titular de la obra y/o Condómino tiene la obligación de realizar en forma conjunta las siguientes condiciones:

- Devolver y regresar el proyecto arquitectónico a su estado original, debiendo realizar cualquier acto tendiente a eliminar las modificaciones NO autorizadas sin importar si es necesario realizar inclusive demolición de la obra en forma parcial y/o total a su cargo y costo.
- Presentar nuevamente proyecto arquitectónico para revisión incluyendo visita a la obra para comprobar que se hayan realizado dichas adecuaciones, y teniendo que volver a cubrir el costo de la revisión de los planos como si se tratara de obra nueva, y obligándose a no continuar trabajo alguno hasta en tanto sea aprobado el nuevo proyecto presentado.
- Volver nuevamente a pagar y cubrir en su totalidad la garantía de cumplimiento prevista en el presente reglamento.

D) Aceptando que en caso de nueva reincidencia, se podrá actuar nuevamente en su contra en los mismos términos previstos tanto en la presente cláusula así como en el resto del presente Reglamento y/o como en forma indistinta la Asamblea General de Condóminos así como el Administrador y/o el titular del Comité de Arquitectura lo determinen.

**58.2. Garantía de daños.-** La presente garantía se refiere a la cantidad que el titular de la obra y/o Condómino tiene obligación de pagar previo al inicio de los trabajos del proyecto arquitectónico autorizado por parte del titular del Comité de arquitectura, y la cual busca la salvaguarda tanto de las instalaciones y/o áreas comunes del Condominio, así como de las áreas adyacentes a la obra y/o cualquier daño o menoscabo que pudieren llegar a sufrir cualquier persona sin importar si es condómino, residente y/o visitantes, tanto en su persona así como en sus bienes.

Por lo tanto, el titular de la obra y/o Condómino acepta y reconoce que correrá bajo su responsabilidad y asume cualquier obligación que llegare a generarse ante cualquier autoridad sea ésta judicial, fiscal, administrativa, penal, laboral, o bien, ante terceros o sus bienes, así como al Condominio, sus empleados, factores, Dependientes, Condóminos, residentes, visitantes y en general contra cualquier persona tercera ajena a la obra, por cualquier acto, acción u omisión que llegare a realizar el titular de la obra y/o Condómino, sus empleados, factores y/o dependientes que puedan producirse durante la realización de la obra y/o proyecto arquitectónico, quedando obligado de igual forma a sacar en paz y a salvo al Condominio, sus empleados, factores, Dependientes, Condóminos, residentes, visitantes y en general contra cualquier persona tercera ajena a la obra de cualquier reclamación que se efectúe al respecto, teniendo la obligación de cubrir cualquier cantidad que haya tenido que ser erogada para la defensa de los intereses del Condominio, sus empleados, factores, Dependientes, Condóminos, residentes, visitantes y en general contra cualquier persona tercera ajena a la obra, señalándose en forma enunciativa más no limitativa: todos los gastos, honorarios profesionales, pago de convenio, multas, sentencias, cauciones, reparaciones de daños, y demás conceptos generados por dichas acciones u omisiones; y para el caso de haberse actualizado el presente supuesto, el titular de la obra y/o Condómino para poder continuar con el desarrollo de la obra, tiene la obligación de reembolsar a las garantías las cantidades erogadas dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes de haber sido requerido ya sea en forma verbal y/o por escrito, apercibido que en caso de no efectuarlo, se considerará como incumplimiento y será aplicable el procedimiento pactado en la cláusula **58.1** del presente reglamento.

**58.3 Responsabilidad Laboral.-** El titular de la obra y/o Condómino como patrón del personal que ocupa para la ejecución de los trabajos objeto del presente contrato será el único responsable de las obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y Seguridad Social, por lo mismo conviene, en responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores presenten en su contra o en contra del Condominio, sus empleados, factores, Dependientes, Condóminos, residentes, visitantes y en general contra cualquier persona tercera ajena a la obra, referentes a los que son objeto de este contrato, comprometiéndose a cubrir a la Administración del Condominio todos los gastos, honorarios profesionales, indemnizaciones y demás conceptos que se llegaren a condenar por cualquier laudo definitivo emitido por las autoridades laborales y/o Juntas de Conciliación y Arbitraje, tanto locales como Federales.

Asimismo, el titular de la obra y/o Condómino deberá de estar al corriente en el pago de sus obligaciones laborales y aportaciones de Seguridad Social (IMSS, INFONAVIT, SAR, y demás relativas), siendo el único responsable del dos por ciento sobre nómina y de las aportaciones voluntarias al Sindicato que representante a sus trabajadores; por lo tanto, el Condominio no asume ni tiene responsabilidad alguna respecto a dichas obligaciones, y podrá ser materia de revisión por parte del Titular del Comité de Arquitectura y/o la Administración del Condominio como parte del cumplimiento a los lineamientos para la construcción.

El titular de la obra y/o Condómino se obliga a dar cumplimiento a todas las disposiciones legales en materia de Seguridad y Salud Laboral, responsabilizándose de la puesta en práctica de las

mismas, debiendo de proporcionar la dotación a su personal de los equipos de protección, individuales y colectivos, que sean necesarios en cada caso, siendo el único responsable de las consecuencias que se deriven de su incumplimiento. Igualmente será de su entera responsabilidad contar y mantener debidamente instaladas las vallas de protección, señales ópticas y luminosas, señales de advertencia, y demás necesarias, cuando lo requiera la obra que ejecute.

El titular de la obra y/o Condómino autoriza y faculta a que en caso de haberse actualizado cualquier supuesto previsto en la presente cláusula, podrá la Administración del Condominio sin necesidad de previo juicio, a tomar de cualquiera de las garantías de cumplimiento y/o daños las cantidades que se hayan devengado y/o generado para cubrir cualquier concepto; y para el caso de haberse actualizado el presente supuesto, el titular de la obra y/o Condómino para poder continuar con el desarrollo de la obra, tiene la obligación de reembolsar a las garantías las cantidades erogadas dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes de haber sido requerido ya sea en forma verbal y/o por escrito, apercibido que en caso de no efectuarlo, se considerará como incumplimiento y será aplicable el procedimiento pactado en la cláusula **58.1** del presente reglamento.

**58.4. Liberación de garantías.-** El titular de la obra y/o Condómino acepta y reconoce que las garantías serán liberadas y reembolsadas según sea el caso en un plazo no mayor a sesenta (60) días, una vez que se

cuenta con la aprobación final por escrito y firmada de la construcción de la obra, es decir, con el aviso de terminación de obra que debe presentar ante el Comité de Arquitectura, y que forzosamente tiene que estar aprobado y liberado por escrito tanto por el titular del Comité de Arquitectura así como con la Administración del Condominio, a pesar de que el titular de la obra y/o Condómino cuenta con la terminación de obra expedida por parte de las autoridades ya sean Municipales y/o Estatales.

**ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO NOVENO.-** El Comité Técnico Constructivo y/o Comité de Arquitectura tiene las siguientes atribuciones:

A) Evaluar y en su caso otorgar el visto bueno de todos y cada uno de los Proyectos Ejecutivos propuestos por los Propietarios para las obras nuevas, ampliaciones, demoliciones, modificaciones y demás tipos de obra de cada una de las edificaciones que se lleven a cabo dentro de EL CONDOMINIO, considerando la compatibilidad del diseño con las construcciones colindantes y las Áreas Comunes, así como el apego a los lineamientos y obligaciones establecidas en el presente Reglamento. Todas las consultas deberán hacerse a través del sitio de WEB del desarrollo [www.vilaterra.info](http://www.vilaterra.info) misma que se irá actualizando periódicamente.

B) Emitir un visto bueno por escrito, en los casos en que derivado de la revisión del Proyecto Ejecutivo, encuentre que éste cumple con todos los lineamientos establecidos. Es obligación de los propietarios o poseedores respetar el Proyecto Ejecutivo en su integridad.

C) Emitir Visto Bueno a cualquier cambio en el proyecto, especificaciones, materiales de construcción, localización de las estructuras proyectadas o alteraciones a construcciones existentes. Una vez obtenido el visto bueno del Comité Técnico Constructivo por escrito, el Condómino podrá proceder a gestionar el permiso correspondiente ante las autoridades competentes, cubriendo los derechos determinados por éstas últimas.

D) En los casos en que se determine que el Proyecto Ejecutivo no cumple con todos los requerimientos necesarios, solicitar la modificación del proyecto, y una vez satisfechas dichas modificaciones, el Propietario podrá someter el proyecto a una nueva revisión del Comité Técnico Constructivo. Este procedimiento se repetirá tantas veces como sea necesario, hasta que se satisfagan todas las modificaciones al proyecto solicitadas.

E) El Comité Técnico Constructivo, no otorgará el visto bueno al Proyecto Ejecutivo, mientras éste no cumpla con todos los requerimientos especificados en el presente Reglamento.

F) Los dictámenes del Comité Técnico Constructivo, respecto a los proyectos ejecutivos sometidos a su consideración, deberán entregarse al solicitante dentro del plazo de 2 semanas a partir de la fecha de ingreso del proyecto en las oficinas del despacho externo de arquitectos que designe el Fraccionador. La falta de respuesta por parte del Comité Técnico Constructivo dentro del plazo mencionado, no podrá interpretarse como aprobación tácita del proyecto.

G) Únicamente en los casos en que la autoridad competente otorgue su





## REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL VILAQUA

VILAQUA

autorización mediante Licencia de Construcción, el Propietario podrá dar inicio a los trabajos de construcción.

H) La obtención del visto bueno del Comité Técnico Constructivo constituye un requisito indispensable para proceder con la gestión de la Licencia de Construcción ante la autoridad competente. El visto bueno del Comité Técnico Constructivo no garantiza la obtención de la autorización de la Licencia de Construcción por parte de las autoridades competentes.

I) Realizar, durante el proceso de edificación del Proyecto Ejecutivo, inspecciones periódicas al Lote del Propietario para verificar que la Obra se está efectuando con estricto apego al Visto Bueno del Proyecto Ejecutivo.

J) Recibir las fianzas y los seguros contratados por el Propietario y enterar de ello al Comité de Administración del Condominio. La ejecución de las fianzas, en su caso, será a favor de EL CONDOMINIO. Para la liberación de las fianzas, el Comité Técnico Constructivo emitirá un certificado de Terminación de Obra.

K) Todas las consultas y solicitudes al Comité Técnico Constructivo, deberán enviarse al correo electrónico [abl@bai-arg.com](mailto:abl@bai-arg.com) con copia a [mcvieyra@grupofrisa.com](mailto:mcvieyra@grupofrisa.com)

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO.-** Cuotas de revisión y Visto Bueno de Proyectos Ejecutivos.

Toda revisión de Proyectos Ejecutivos, de las Obras nuevas, ampliaciones, demoliciones, modificaciones y demás tipos de obra de cada una de las edificaciones que se lleven a cabo dentro de EL CONDOMINIO, así como cualquier cambio en los planos, especificaciones, materiales de construcción, localización de las estructuras proyectadas, por parte del Comité Técnico Constructivo, causa el pago de cuotas de revisión y Visto Bueno. Dichas cuotas se publicarán en el sitio de WEB del desarrollo [www.vilaterra.info](http://www.vilaterra.info) mismas que se irán actualizando periódicamente.

El Propietario deberá entregar al despacho de arquitectos externos que designe El Fraccionador, una suma en moneda nacional que fijará El Fraccionador por concepto de "Revisión de Proyecto" más el Impuesto al Valor Agregado. El pago debe efectuarse mediante cheque.

El comprobante de pago constituye un requisito para dar inicio al proceso de revisión del Proyecto Ejecutivo.

El pago mencionado en el punto anterior cubre los honorarios de revisión del Proyecto Ejecutivo. Además, incluye la(s) visita(s) de inspección que se realice(n) durante la Obra y la visita final, así como la emisión de certificado de Terminación de Obra.

**Proceso de Revisión de Diseño por parte del Comité Técnico Constructivo.**

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO.-** El Propietario que requiera la revisión de un Proyecto Ejecutivo deberá entregarle al Comité Técnico Constructivo los siguientes documentos:

### Primer Fase

Anteproyecto Arquitectónico. Un juego en copias bond dobladas a tamaño carta en su caso, además de

una copia en archivo electrónico en un disco compacto de:

- I. Constancia de no adeudo de cuotas de mantenimiento.
- II. Comprobante de pago de la cuota de revisión del proyecto.
- III. Un plano topográfico del terreno, en escala 1:50, con curvas de nivel a cada metro, marcando árboles existentes, niveles esquineros y el nivel medio de banqueta.
- IV. Una planta de azoteas que contenga la poligonal de lote. El plano deberá tener un cuadro con la superficie de desplante de la construcción, y el área libre, así como el porcentaje de desplante en relación con la superficie del terreno.
- V. Plantas arquitectónicas, a escala 1:50, indicando las restricciones aplicables y los niveles. Además, señalar la ubicación y capacidad de la cisterna en los planos correspondientes.
- VI. Cortes, en escala 1:50, con indicación de las restricciones aplicables y niveles, incluyendo perfil del terreno natural, acorde con cada corte.
- VII. Fachadas en escala 1:50, con indicación de las restricciones aplicables y niveles, indicando los acabados.
- VIII. Criterio de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y de gas (expresados en plantas).

Todos los planos deberán ser presentados a la misma escala, e incluir en el pie de plano los siguientes datos: ubicación de la Unidad Privativa dentro del condominio, datos del propietario, datos del proyectista. Los planos, acotados y con niveles, deberán marcar las restricciones contempladas en este Reglamento.

El tiempo de revisión del anteproyecto será de 2 semanas a partir de la entrega completa de todos los puntos señalados anteriormente. El anteproyecto estará sujeto a la revisión del Comité Técnico Constructivo tantas veces como éste lo considere necesario antes de emitir su visto bueno. Una vez emitido el visto bueno, el Comité solicitará la presentación del proyecto ejecutivo para dar inicio a la segunda fase de la revisión.

### Segunda Fase

Una vez que se cuente con el visto bueno del revisor del anteproyecto arquitectónico el Condómino podrá proceder a la elaboración del proyecto ejecutivo correspondiente. Los requisitos para solicitar al Comité Técnico Constructivo la revisión del proyecto ejecutivo son dos juegos de los siguientes planos, en escala 1:50, conforme al anteproyecto pre-aprobado. Se deberá incluir un índice de todos los planos, con la clave asignada a cada uno de ellos. Los planos deberán ir firmados por el propietario. Deberán estar doblados a tamaño carta y organizados en el siguiente orden:

- IX. Plano topográfico del terreno, con curvas de nivel a cada metro, marcando árboles existentes, niveles esquineros y nivel medio de banqueta.
- X. Planta de azoteas, indicando poligonal del lote, con una tabla que indique la superficie de desplante de la construcción expresada en porcentaje respecto de la superficie total de La Unidad Privativa.
- XI. Plantas arquitectónicas indicando las restricciones que apliquen y niveles, señalando la ubicación y capacidad de la cisterna en la planta correspondiente.
- XII. Cortes con la indicación de las restricciones aplicables y niveles, con el perfil del terreno natural, acorde con cada corte.
- XIII. Fachadas, con indicación de las restricciones aplicables y niveles, indicando los acabados en exteriores y especificaciones de cancelería.
- XIV. Proyecto de Áreas Verdes y Jardinería.
- XV. Instalación hidráulica: Toma de agua, cisterna, tinaco, calentador, lavadero, ramaleo, diámetros de tubería y material, ubicación de depósito (s) para gas o cualquier otro elemento de servicio.
- XVI. Instalación sanitaria: Línea de aguas negras y línea de aguas pluviales (doble línea de drenaje), diámetros, pendientes y materiales.
- XVII. Instalación eléctrica: Acometida y salidas (incluir detalle de murete para instalaciones).
- XVIII. Plano de Acabados: Se deberá incluir también plano de acabados o un cuadro donde se indiquen principalmente los exteriores, que deberán ser: cancelería, protecciones, muros, losas.
- XIX. Memorias de Cálculo y Descriptivas correspondientes a los planos antes mencionados.
- XX. Maqueta escala 1:100, o perspectivas, o renders de vista en 3d.
- XXI. El anteproyecto que previamente fue revisado por el Comité Técnico Constructivo.

Todos los planos deberán de incluir en el pie de plano ubicado en la parte inferior derecha los siguientes datos: Croquis de ubicación del Área Privativa dentro del Condominio, datos del propietario y datos del proyectista, así como un espacio libre de 15 x 20 cts., para sellos.

Los documentos para la aprobación se recibirán en horario de oficina de La Fraccionadora, el cual se publica

en el sitio de WEB del desarrollo [www.vilaterra.info](http://www.vilaterra.info) en la parte conducente a REGLAMENTO Y AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN.

El Condómino recibirá un dictamen por parte del Comité Técnico Constructivo en un plazo máximo de 2 semanas a partir de la presentación de todos los puntos anteriores. Si el Comité considera que el proyecto cumple con todos los lineamientos, emitirá su visto bueno por escrito. En caso contrario, podrá solicitar al Condómino que realice las modificaciones que considere necesarias.

La vigencia de la autorización del proyecto será de dos años a partir de la emisión del visto bueno.

En caso de que un Condómino cuenta ya con un proyecto autorizado por el Comité y decidiera cambiarlo, será necesario realizar el proceso de autorización nuevamente.

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEGUNDO.-** Todos los documentos deberán estar integrados en una carpeta dirigida al Comité Técnico Constructivo, y presentada en las oficinas de La Fraccionadora. Los documentos presentados por el Propietario tendrán en todo momento carácter estrictamente confidencial.

**62.1** El Comité Técnico Constructivo y/o Comité de Arquitecrua, únicamente realizará la revisión de Proyectos Ejecutivos presentados por Propietarios que están al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento y demás obligaciones inherentes a su calidad de Propietario, y que hayan efectuado el pago de la cuota de revisión establecida en este Reglamento.

**62.2** Todo Propietario deberá gestionar la revisión de su proyecto por parte del Comité Técnico Constructivo del Condominio mediante previa cita y deberá presentar el borrador u originales del proyecto. En la revisión de la primer fase se le entregarán por escrito las observaciones y correcciones que en su caso resulten, las sugerencias y cambios que se deban hacer al proyecto para su Visto Bueno, la cantidad de planos (doblados al tamaño carta), así como los documentos que se deban presentar en las oficinas de la Administración del Condominio.

**63.3** Independientemente de que alguna persona obtenga la Licencia de Construcción de las autoridades correspondientes, ninguna construcción podrá iniciarse si el proyecto no cuenta con el Visto Bueno del Comité Técnico Constructivo del Condominio.

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO.-** Deslinde

Será responsabilidad y obligación del propietario verificar el deslinde de su Área Privativa.

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO CUARTO.-** Seguros y Fianzas.

Con el objeto de garantizar el cumplimiento de las estipulaciones descritas en este Reglamento y la legislación vigente, así como de las obligaciones que adquiere el Propietario desde la adquisición del Lote hasta la finalización de la etapa de construcción, se establecen una serie de garantías, que será obligatorio cumplir por parte del Propietario.

Al momento de presentar el Proyecto Ejecutivo para revisión del Comité Técnico Constructivo, el Propietario está obligado a:

- I. Contratar una póliza de seguro contra daños a terceros a favor del Fraccionador y/o de los legítimos cesionarios de éste, por una cantidad que será definida por la Asamblea General de Condóminos y el Comité Técnico Constructivo, en moneda nacional, para cubrir el pago de los daños y/o perjuicios que se causaran a las áreas comunes del Fraccionamiento y/o a terceros durante la construcción en el Indiviso.
- II. Contratar una póliza de fianza ante una institución afianzadora debidamente autorizada en México, a favor del Fraccionador y/o de los legítimos cesionarios de éste, por una cantidad que será definida por la Asamblea General de Condóminos y el Comité Técnico Constructivo en moneda nacional, para garantizar que se realice la Obra de conformidad con el Proyecto Ejecutivo revisado y que cuente con el visto bueno del Comité Técnico Constructivo.
- III. Cubrir una cuota de limpieza que se destinará al pago de los trabajos que resultaren necesarios, en caso de que los materiales y maquinaria de construcción invadan las Áreas Privativas vecinas y/o las Áreas Comunes del Condominio. El monto de la cuota de limpieza será determinada por la Asamblea General de Condóminos.
- IV. Los montos de cada uno de conceptos anteriores estarán publicados en el sitio de WEB [www.vilaterra.info](http://www.vilaterra.info) de sección REGLAMENTO Y AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN.

plazo que le hubiere sido otorgado para tal efecto.

- Cuando el propietario hubiere suspendido la edificación por más de 2 (dos) meses antes de terminar la etapa de acabados, conforme al Proyecto Ejecutivo aprobado por el Comité Técnico Constructivo.
- Cuando el Comité Técnico Constructivo, la Administración y/o el Fraccionador detecten incumplimiento por parte del Propietario, a la normatividad señalada en el presente Reglamento.
- Todas las garantías son de carácter devolutivo a excepción de la póliza de seguro, siempre y cuando el Propietario cumpla con las normatividad aplicable.
- El Propietario manifestará su acuerdo con las obligaciones contenidas en el presente Reglamento mediante la suscripción de una carta de aceptación. El constructor encargado de realizar los trabajos deberá firmar el mismo documento.

**65.1 Letrinas**

Es obligación del Propietario, del Perito Responsable de Obra y del Constructor del Área Privativa que durante todo el proceso de construcción se cuente con una letrina para el uso de los trabajadores, la que se ubicará dentro de la misma Área Privativa que tenga el permiso de construcción.

**65.2 Cerca Perimetral**

Por razones de seguridad para los Condóminos y sus hijos, así como de quien construye en el cuidado de sus materiales, es obligatorio, que durante el periodo que dure la obra, su lote este debidamente delimitado y aislado mediante una cerca perimetral de lamina Pintro blanco y postes metálicos; y para efecto de entrada y salida, deberá contar con una puerta de acceso.

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEXTO.-** Toda construcción que se realice dentro del Condominio, obra nueva, ampliación, demolición, modificación y demás obras como reparaciones, rellenos o excavaciones, por mínima que sea, deberá de cumplir con los requerimientos del presente reglamento y las disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano y construcción de los niveles estatales y municipales.

**66.1** Dentro EL CONDOMINIO, únicamente serán aprobadas edificaciones que estén debidamente autorizadas en los correspondientes planos de Lotificación.

**66.2** No se permitirán construcciones con carácter provisional, fuera de las bodegas que se utilizan para almacenar los materiales de las construcciones y aquellas que teniendo el carácter de provisionales tengan como fin la seguridad de los inmuebles colindantes, mientras estas están en proceso.

**66.3** Queda prohibido el establecimiento de cualquier tipo de comercio dentro EL CONDOMINIO.

**RESTRICCIONES Y PROHIBICIONES DE CONSTRUCCIÓN.**

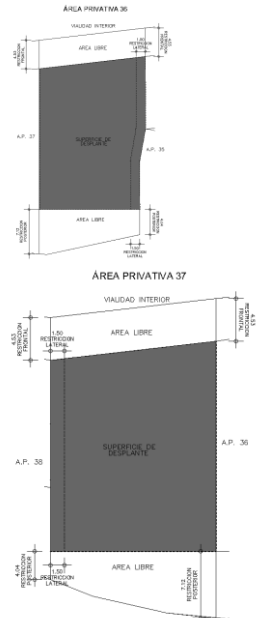
**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SÉPTIMO.-** Las Edificaciones deberán sujetarse a las siguientes restricciones y alineamientos de construcción:

Para todas las Áreas Privativas (ver plano adjunto a este reglamento)

- Restricción hacia la vialidad interna de 4.50mts y 3.50mts.
- Restricción hacia la colindancia de la parte posterior (fondo). Varían (ver plano).
- 11.50 mts. hacia arriba desde el nivel medio de banqueta. (Incluyendo los tinacos, domos, cumbresras, antenas y equipos de cualquier tipo).

Para las Áreas Privativas 11, 12, 13, 14, 36 y 37 (ver el plano adjunto a este reglamento)

- Restricción hacia la vialidad interna de 3.00mts.
- Restricción hacia la colindancia de la parte posterior (fondo) de 3.00mts.
- 11.50 mts. hacia arriba desde el nivel medio de banqueta. (Incluyendo los tinacos, domos, cumbresras, antenas y equipos de cualquier tipo).
- Restricción de 1.50 mts hacia una de las colindancias laterales, se deberá construir hasta máximo 5.00 mts. de altura con respecto al nivel medio de banqueta.



Se podrá desplantar la construcción por debajo del nivel medio de banqueta en los siguientes casos:

- Con pendiente regular (menor o igual a 10 % ascendente ó descendente). Siempre y cuando se utilicen los espacios para estacionamientos ó espacios no habitables.
- Con pendiente descendente (mayor a 10 %) Integrar al proyecto arquitectónico la fachada posterior correspondiente para ser evaluada por el comité Técnico Constructivo.
- Con pendiente ascendente (mayor a 10 %) Siempre y cuando se utilicen los espacios para estacionamientos ó espacios no habitables.

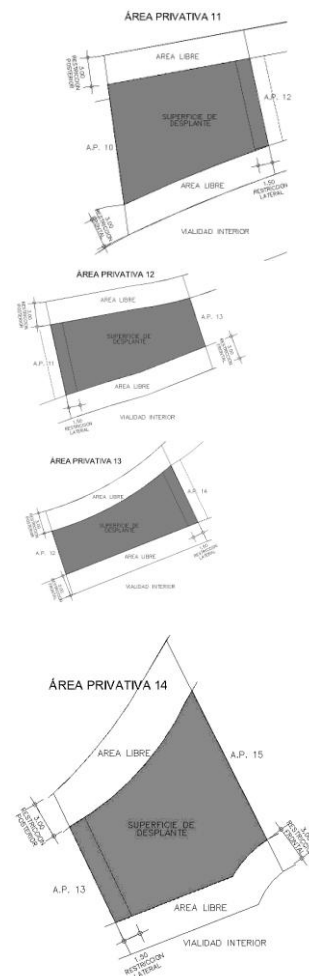
La altura del Entrepiso resultante no podrá ser mayor a 3.6 ni rebasar 1.80 m de altura medido sobre el nivel medio de banqueta para todos los casos anteriormente descritos.

Para las Áreas Privativas ascendentes con pendiente mayor a 10% se permitirá realizar cortes para conformar terrazas siempre y cuando cuenten con muros de contención no mayores a 3.2 metros, se desplanten máximo 1.6 metros por debajo del nivel de terreno natural y la distancia mínima de separación entre ellos sea de 5 metros.

Para las Áreas Privativas que cuenten en su interior con pasos de servicios sanitarios, pluviales, de gas o agua potable deberán dejar una separación mínima de 2 metros de distancia entre la construcción de la vivienda y el paso de servicio.

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO OCTAVO.-** Albercas y/o chapoteaderos.

No se permitirá la construcción de albercas arriba del terreno natural, la estructura de la alberca estará recubierta con materiales comunes, aplanado, pulido o azulejo. Las albercas, deberán tener equipos de filtrado, reciclaje y purificado de agua, acordes con su capacidad. Deberán separarse un mínimo de 1.50 m. de cualquier construcción o barda, de sus cuatro lados, inclusive de las colindancias del propio lote, en el que se ubiquen.



## ARTÍCULO SEXAGÉSIMO NOVENO.-

No se deberán mezclar el agua pluvial con las aguas negras, las redes deberán estar separadas y no se enviará agua pluvial, por ningún motivo, a los drenajes del sistema sanitario del Área Privativa ni del condominio.

### 69.1 Materiales para techos o cubiertas.

En los techos inclinados solo se permitirá el uso de teja tipo barro común en color natural o algún otro similar

69.2 De las Superficies cubiertas que representen el 100%, como mínimo debe haber el 60% (sesenta por ciento) de techos inclinados, quedando prohibidos los techos inclinados a 4 aguas.

## ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO.-

Materiales a utilizar en recubrimientos exteriores. (Muros y Lambrines).

Se recomiendan materiales como piedra, madera, artesanales de color natural y materiales tales como ladrillo y aplanados de mezcla.

Materiales autorizados para recubrimientos exteriores.

1. Piedra brasa.
2. Aplanados de mezcla pintados.
3. Madera y cantera natural

Materiales no autorizados.

1. Recubrimiento de aluminio o metal de ningún tipo.
2. Chapa de madera o triplay
3. Revestimientos con asbesto o cemento
4. Todos los plásticos
5. Mosaicos, mármol pulido y losetas cerámicas (en fachadas) excepto en los casos de cúpulas, donde deberá utilizarse material tipo talavera.

### 70.1 Materiales para puertas exteriores, cancelería y cristales.

Las puertas y ventanas exteriores deben ser consistentes con el carácter de EL CONDOMINIO.

Las puertas de acceso principal a las casas deberán ser de madera.

La ventanería o cancelería:

- a) Podrá ser de madera natural, aluminio en color blanco o negro en PVC blanco, marfil o madera.
- b) No podrá ser en aluminio color natural de apariencia de madera o dorado.

Sin excepción, los cristales de las fachadas deberán ser planos, incoloros, transparentes o traslúcidos. No se permite expresamente el vidrio espejo ahumado o en color, el uso de protecciones en las ventanas deberá ser sometido a la consideración del Comité Técnico Constructivo.

### 70.2.- Fachadas

En caso de ser Áreas Privativas con dos frentes hacia la vialidad, en curva ó con esquina, el proyecto contemplará fachadas en todas las vistas hacia la vialidad que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico Constructivo.

### 70.3 Muros, bardas, cercas, celosías y columnas.

Los muros, bardas, cercas y celosías deben ser un complemento de la

estructura residencial, toda la estructura de la barda deberá estar dentro del Área Privativa y tendrán las siguientes restricciones y prohibiciones:

En las colindancias hacia las calles no se permitirá el uso de rejas o setos.

En las colindancias laterales con las otras Áreas Privativas se permitirá el uso de rejas o setos a una altura máxima de 1.50 metros dentro del área de restricción hacia la calle con setos a la misma altura o enredadera.

En las áreas de restricción al fondo sólo se permitirá a una altura de 0.60 mts. cuando exista colindancia con otra Área Privativa a menos que se necesite muro de contención en cuyo caso deberá ser notificado al Comité Técnico Constructivo para su Visto Bueno.

Las columnas que se construyan en las fachadas podrán ser de cantera natural o concreto martelinado, madera o aplanado de mezcla pintado según paleta de colores anexa.

### 70.4 Depósitos de Basura.

Los depósitos de basura no deberán colocarse al frente de la casa o la calle. El almacenamiento de todos los depósitos debe de estar oculto a la vista por una barda debidamente diseñada o por la vegetación.

### 70.5 Antenas.

No se permitirá el uso de antenas exteriores de ningún tipo que se encuentren visibles desde la vialidad.

### 70.6 Escaleras exteriores.

Las escaleras exteriores deben estar integradas al diseño de la edificación, esto es, deberán ocultarse según el diseño y deberán ser de los materiales aceptados antes mencionados.

### 70.7 Tragaluces.

Todos los tragaluces estarán integrados a la forma del techo y deberán ser parte de la estructura del mismo. El impacto visual será minimizado mediante un montaje a nivel de techo y todo el material que no sea traslúcido se pintará del color del techo. Sólo se permitirán domos a base de cristal plano. Sólo se permitirán domos acrílicos si éstos se mantienen ocultos a la vista desde cualquier punto EL CONDOMINIO.

### 70.8.- Tinacos.

Queda expresamente prohibido que los tinacos permanezcan a la vista desde cualquier punto de la vialidad. Se deberán ocultar a base de pretilles, dentro de las cumbresas o con algún otro recurso que se integre perfectamente a la construcción y cumpla con los requerimientos de este Reglamento.

### 70.9 Varios.

Los equipos para albercas (especialmente calentadores solares a base de paneles), medidores y tanques de gas, cajas de interruptores, etc. deberán estar localizados de manera que queden ocultos y se reduzca el ruido. Todo el equipo de servicio exterior deberá estar oculto a la vista de otras Áreas Privativas y de la vialidad. Las unidades para el aire acondicionado deben construirse en la estructura de manera que sean compatibles con el diseño de la edificación. Las unidades

de aire acondicionado de ventana están prohibidas.

**70.10** Protecciones sobre barda perimetral de EL CONDOMINIO solamente se permitirá un diseño autorizado por El Fraccionador, y será aplicable a todo el fraccionamiento.

### 70.11 Estacionamientos.

Las áreas de estacionamiento deberán ser suficientes para cada Área Privativa tal como lo establece la Licencia de Uso del Suelo.

### 70.12 Acceso a los espacios.

En el área de restricción hacia la vialidad interna sólo podrán construirse rodadas para el acceso del automóvil con un ancho máximo de 0.45 mts utilizando adoquín de concreto o adopasto; Para el acceso peatonal se podrá construir un andador con ancho máximo de 1.50 mts., en el caso de los automóviles que se encuentren a la intemperie, podrán hacerse pérgolas para la protección de los mismos, para lo cual deberán usarse materiales de origen natural.

**70.13.-** Se contempla la alternativa de aprobar proyectos especiales que no se determinen en los Artículos anteriores, condicionados al estudio y consiguiente Visto Bueno o desaprobación que lleve a cabo el Comité Técnico Constructivo.

### 70.14.- De los Árboles Existentes.

La tala de árboles estará sujeta a las condiciones del Comité de Administración del Condominio y de las autoridades de la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México y del Municipio.

No se permite usar los árboles para servicio de la obra como puede ser doblar varilla trenzar alambre, colocar anuncios o farolas, etc.

## ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO

**PRIMERO.-** El horario de las construcciones será el siguiente.

- a) Si no hay nadie habitando el conjunto, podrá ser de 7:00 AM a las 20:00 PM horas de lunes a viernes y el sábado de 7:00 AM a 14:00 PM horas.
- b) En caso que éste habitada, una o más casas, el horario será de 8:00 AM a las 18:00 PM horas de lunes a viernes y el sábado de 9: 00 AM a 14:00 PM hrs.
- c) Por la noche en el área de obra, deberá de permanecer un velador que será responsable por el material y cuidado de la misma. La administración y/o el condominio no serán responsables de cualquier robo o falta de material que se presente en la obra. Sólo podrá permanecer en la obra el velador, no pueden pernoctar otros trabajadores.

## ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO

**SEGUNDO.-** Área de banquetas, vía pública y predios vecinos.

Las áreas que se afecten durante el proceso de la obra, deberán ser reparadas por el propietario, respetando los niveles originales, si se pretende cambiar la tipología original de los materiales o el diseño original de la banqueta, se presentará

el proyecto al comité de construcción para su estudio, Visto Bueno o rechazo, según corresponda.

Queda prohibido invadir las banquetas con materiales para la construcción, escombro o trabajando en ellas.

No se permite depositar escombro, cascajo, ni materiales de desecho en cualquier Área Privativa o Común.

La invasión justificada de las Áreas Privativas estará sujeta al permiso por parte del dueño del lote condómino, así como de la autoridad municipal, quien otorgará el permiso respectivo, si procede; sin embargo, se reserva el Comité Técnico Constructivo su intervención con la autoridad respectiva en beneficio del Condominio y de la conveniencia de los Condóminos.

El propietario del Área Privativa que esté llevando a cabo una obra deberá entregar una copia de la Constancia de Terminación de Obra en cuanto la obtenga a al Comité Técnico Constructivo.

**72.1** La construcción de la obra deberá hacerse dentro del tiempo de la vigencia de la Licencia de Construcción, si se requiriera mayor tiempo se procederá a solicitarlo y a pagar la tarifa del permiso de construcción nuevamente, por el área proporcional faltante.

**72.2** En el caso de suspender la obra el propietario deberá de dar aviso al Comité Técnico Constructivo y a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán de Zaragoza, sujetándose a las condiciones respectivas.

## ÁREAS VERDES Y JARDINERÍA.

El Proyecto de Jardinería y Áreas Verdes forma parte del Proyecto Ejecutivo por lo cual no deberá omitirse, de ser así no se otorgará el Visto Bueno por parte del Comité Técnico Constructivo.

En la siguiente tabla se incluyen las especies de árboles, flores y plantas para el lugar, especificando los árboles cuya plantación está prohibida, aceptada ó tolerada.

Especie	Citada del Programa Parcial de Desarrollo Urbano	Comentario
<b>ÁRBOLES</b>		
Acacia	sí	Tolerada
Ahuehuate	-	Tolerada
Aiile	-	Tolerada
Alamillo	sí	Tolerada
Álamo dorado	sí	Tolerada
Araucaria	sí	Prohibida
Cedro	sí	Aceptada
Chimancipar	-	Prohibida
Encino	sí	Aceptada
Fresno	sí	Tolerada
Magnolia	sí	Indistinto
Ocozoles	-	Recomendada
Olmo	-	Indistinto
Pino	sí	Recomendada
Pirul	sí	No recomendada
Sauce	sí	Tolerada



Especie	Citada del Programa Parcial de Desarrollo Urbano	Comentario
Trueno	sí	Tolerada
<b>ÁRBOLES FRUTALES</b>		
Acanto	sí	Recomendada
Amaranto	-	Indistinto
Astronómica	-	Indistinto
Azalea	sí	Recomendada
Biburnios	-	Indistinto
Brasimantemo	-	Indistinto
Bugambilia	sí	Recomendada
Camelia	-	Recomendada
Capulín	-	Recomendada
Chabacano	-	Indistinto
Ciruelo	-	Indistinto
Clavo	sí	Recomendada
Durazno	-	Indistinto
Hiedra o galbia	sí	Recomendada
Higuera	-	Indistinto
Iris	-	Indistinto
Magüey	-	Recomendada
Malvon	sí	Recomendada
Manzano	-	Indistinto
Margarita	-	Indistinto
Margaritón	-	Indistinto
Membrillo	-	Indistinto
Nispero	sí	Recomendada
Nopal	-	Indistinto
Pera	-	Indistinto
Retama	-	Indistinto
Rosal	-	Indistinto
Santolía	-	Indistinto
Sisus	-	Indistinto
Tejocote	-	Recomendada
Verónica	-	Indistinto

informará el procedimiento que deberá seguir si la tala o sustitución fueran autorizadas. Está prohibido tirar o mover árboles sin conocimiento del Comité Técnico Constructivo.

árboles sin la autorización y supervisión del Comité Técnico Constructivo, y de las autoridades correspondientes.

Propietario deberá efectuar las modificaciones señaladas e ingresar nuevamente para su revisión, la solicitud de trasplante.

IV. Una vez terminada la Obra será responsabilidad del Propietario mantener y cuidar el jardín y los árboles que le corresponden tanto al frente en la zona de restricción hacia la vialidad interna, como al interior de su Área Privativa.

En caso de que para el desarrollo de un Área Privativa sea indispensable trasplantar uno o más individuos arbóreos, el Propietario deberá acudir con el Comité Técnico Constructivo para solicitar su Visto Bueno y posteriormente a la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México y del municipio para obtener los permisos correspondientes.

3. En sentido negativo: En este caso el Comité Técnico Constructivo, buscará proponer al Propietario, alternativas de solución que eviten el trasplante.

### 74.3.- Tala de árboles

Los Propietarios están obligados a buscar alternativas en su Proyecto Ejecutivo, así como a preferir el trasplante de individuos arbóreos antes de optar por la tala de árboles.

La tala será siempre el último recurso y podrá tener lugar únicamente con la autorización del Comité Técnico Constructivo y de las autoridades competentes.

74.5 Cuando el Propietario considere que uno o más árboles que se encuentran dentro del área autorizada para desplante en su Área Privativa requieren ser talados, deberá consultar al Comité Técnico Constructivo, que le orientará respecto de los procedimientos a seguir.

74.6 El Propietario que realice u autorice la tala de árboles dentro de su Área Privativa, sin el consentimiento del Comité Técnico Constructivo y/o Comité de Arquitectura y de las autoridades competentes, será sancionado en los términos que la Ley determine.

V. El agua que se utilice para albercas y fuentes decorativas deberá contar con un sistema de recirculación equipado con filtros y sistemas de purificación.

1. En sentido positivo. El Comité Técnico Constructivo expedirá la autorización por escrito, para que el interesado acuda a la autoridad correspondiente a realizar las gestiones necesarias.

VI. El riego de Áreas Verdes deberá hacerse mediante un sistema de aspersión.

Una vez obtenida la autorización de las autoridades competentes, el Propietario podrá iniciar los trabajos de trasplante de los individuos arbóreos correspondientes, bajo la supervisión del Comité Técnico Constructivo.

VII. Se deberán ejecutar medidas de ahorro de energía.

Todos los gastos correrán por cuenta del Propietario.

74.1 Poda, Saneamiento y Mantenimiento de las Áreas Verdes  
Con la asesoría técnica necesaria, se realizará una campaña permanente de poda de rejuvenecimiento, fertilización y saneamiento de los árboles que se encuentren dentro del Condominio.

74.2 Trasplante, Tala y Poda de Árboles.

Están prohibidos los trasplantes de

## PALETA DE COLORES

NOMBRE DEL COLOR	CLAVE	COLOR	NOMBRE DEL COLOR	CLAVE	COLOR	NOMBRE DEL COLOR	CLAVE	COLOR	NOMBRE DEL COLOR	CLAVE	COLOR
Pepita	H3-08		Mármol	H5-04		Vesta	H2-05		Ibérico	I1-01	
Habano	H4-12		Yate	H5-12		Incienso	H3-09		Casiopea	I1-04	
Dulce de leche	H4-06		Zócalo	H5-06		Cajeta	H2-07		Soleado	I1-07	
Chiva	H3-04		Nuez	H4-04		Zacate	H2-02		Pollito	J1-05	
Cocada	H3-14		Ocole	H4-14		Marcuan	H5-02		Chagall	J1-09	
Canela	H3-06		Alabastro	H4-08		Etrusco	H5-11		Primavera	J1-12	
Pelicano	H3-01		Nata	H4-01		Creación	H5-05		Papiro	I1-02	
Muégano	H3-10		Ebano	H4-10		Bretón	H5-13		Piña Colada	I1-05	
Galleta	H2-08		Cerveza	H3-05		Romano	H5-07		Elote	I1-08	
Ocre	H3-12		Cartón	H4-09		Perote	H4-05		Chino	J1-06	
Naranja	H2-10		Mezcal	H3-07		Dominó	H5-09		Dalai	J1-10	
Palanqueta	H2-04		Arena de mar	H3-02		Merluza	H5-03		Manila	J1-13	
Olmea	H2-14		Australia	H3-11		Crudo	H4-02		Macaroni	I1-03	
Persa	H5-14		Cantona	H3-03		Camello	H4-11		Manzanilla	I1-06	
Modotti	H5-08		Albaricoque	H3-13		Croissant	H4-03		Bengala	I1-09	
Ice	H5-01		Piedra del sol	H2-11		Mole	H4-13		Jirafa	J1-07	
Niebla	H5-10		Catalán	I1-10		Crema Inglesa	H4-07		Homero	J1-11	
									Paraiso	J1-14	

### ÁRBOLES PROHIBIDOS

ÁRBOLES PROHIBIDOS	RAZÓN
COLORÍN	Está desnudo la mayor parte del año.
EUCALIPTOS	Tira mucha hoja, su corteza se desgaja.
BAMBÚ	Tira mucha basura, absorbe mucha agua y su raíz se petrifica.
FICUS	Se hiela en el invierno.
LAUREL DE LA INDIA	Se hiela en el invierno.

### ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO CUARTO.- ECOLOGÍA

Los Propietarios deberán observar las siguientes disposiciones en materia ambiental:

- I. La destrucción de árboles dentro del Condominio está prohibida.
- II. Cuando el Propietario de algún Área Privativa considere que la destrucción de uno o más individuos arbóreos es indispensable para el desarrollo de su Proyecto Ejecutivo, deberá acudir al Comité Técnico Constructivo para solicitar la autorización necesaria.
- III. El Comité Técnico Constructivo le



## REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL VILAQUA



utilizadas en las superficies exteriores de las edificaciones y como referencia las claves correspondientes al catálogo de PINTURAS COMEX.

### CAPÍTULO NOVENO DE LAS ÁREAS COMUNES

**ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEXTO.-** El uso y operación de las áreas y servicios comunes se rige por lo dispuesto en este reglamento.

1. El cuidado de las plantas, pasto y árboles que se encuentran en el área verde interior, exterior y en el camellón del condominio.
2. El uso de las instalaciones que integran las áreas comunes. Esta reservado exclusivamente a los Condóminos y/o Residentes, así como a sus visitantes.
3. Todo Residente que incumpla el Reglamento podrá ser privado temporalmente de sus derechos de uso de las áreas comunes por el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva o la administración por el tiempo que corresponda a cada infracción. La suspensión indefinida, podrá ser acordada únicamente por la Asamblea con el voto aprobatorio del cincuenta y un (51%) de los presentes.
4. El Condómino y/o Residente que no esté al corriente en el pago de sus cuotas de equipamiento inicial, cuotas de mantenimiento y extraordinarias, servicios o cualesquiera otras aportaciones que apruebe la Asamblea, no podrá hacer uso de las áreas comunes. Se incluye en esta restricción a los Invitados. Ello sin perjuicio de las medidas a tomar en contra de los Condóminos y/o Residentes morosos determinadas por la Asamblea de Condóminos.
5. Todos los casos no previstos en los Reglamentos sobre el uso de áreas comunes y las otras instalaciones del Condominio, se resolverán por el Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva, o bien, la Asamblea General de Condóminos.
6. El Consejo General de Vigilancia y/o Mesa Directiva y el personal de administración, tienen la responsabilidad y autoridad para hacer cumplir el Manual de operación que exista y/o sea aprobado en Asamblea.

**ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO.-** Del área verde de Juegos Infantiles y/o fiestas infantiles.

- a. Los Condóminos podrán utilizarlo dentro de los horarios fijados previamente por parte de la Asamblea General del Condominio y/o, el Administrador y/o la Mesa Directiva del Condominio.
- b. Los juegos infantiles no podrán ser utilizados por adultos o por el personal de servicio.
- c. En todo momento los niños en el área de juegos infantiles deberán estar supervisados por un adulto responsable.
- d. Deberá evitarse que los niños rayen, rompan, o destruyan los juegos infantiles, área de partir la piñata y/o show, mesas y bancas; en caso de que esto sucediera el adulto será responsable del pago por arreglo o la reposición en un lapso de 5 días hábiles.
- e. El Condómino y/o Residente podrá realizar fiestas infantiles en esta área, previa solicitud a la

Administración y con el pago cuota establecida para este fin por la Asamblea, que se utilizará para la limpieza del lugar al terminar el evento. Especificando si utilizará o no el área de asadores.

f. Es obligación del Condómino y/o Residente dejar el área libre de restos de piñata, sin desperdicios fuera del contenedor de basura (vasos, platos, servilletas, envolturas de dulces, botellas de plástico, por nombrar algunos).

g. Si no utiliza los asadores, El Condómino y/o Residente de preferencia dará alimentos fríos, si rentase carritos de hot-dogs, banderillas o cualquier tipo de comida, no podrán utilizar por ningún motivo anafres o artefactos que utilicen carbón, por seguridad del lugar.

h. El Condómino y/o Residente vigilará en todo momento el área de pista de patinaje.

i. El Condómino y/o Residente es responsable de que no se sirvan o ingieran bebidas alcohólicas en esta área.

j. Está prohibido fumar, consumir bebidas embriagantes y/o drogas o estupefacientes.

k. Todo el personal que se contrate por El Condómino y/o Residente para las fiestas infantiles (animadoras, meseros, banquete, etc.) serán completa responsabilidad del mismo y deberá avisar a la caseta de policía la empresa (s) que asistirán al lugar, para el ingreso de este personal debe dar informe de nombre y horario que los mismos. Que deberán de portar el gafete que administración le entregue al Condómino y/o Residente.

l. El Condómino y/o Residente únicamente podrá instalar carpa blanca en esta área.

**ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO**

**OCTAVO.-** Del área de Asadores. El área de asadores es una zona de convivencia familiar, que podrá ser utilizada por los Condóminos o residentes en compañía de sus amigos y/o familiares y se destinara exclusivamente para la realización de comidas y/o reuniones familiares, a más tardar a las 19:00 hrs por encontrarse cerca del área habitada.

Para la ocupación del área de Asadores, el Condómino deberá de estar al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento al momento de realizar el apartado de la fecha solicitada y ratificando con quince (15) días de anticipación el status de pago sin adeudo alguno (cuota de mantenimiento, multas o sanciones especiales por resarcimiento de daños, o cualesquiera que la asamblea pudiese imponer). Si hubiese algún adeudo el Condómino no podrá utilizarlo aunque haya cubierto las cuotas de depósito y uso del mismo. La primera le será devuelta en la cancelación y la segunda se quedará para beneficio del Conjunto.

Los Condóminos y residentes será absolutamente responsables por los daños que pudiesen causarle a las instalaciones por lo que si existiese alguno, serán responsables de la reparación del daño en un plazo máximo de cinco (05) días. El Condómino o residente deberá de indicar el horario del evento que no puede iniciar antes de las nueve horas (09:00 a.m.) y finalizara máximo a las diecinueve horas (19:00 p.m.)

Todos los alimentos deberán de ser preparados en el lugar limitado al asador y nunca en los pasillos, andadores del Condominio. Al terminar el evento el Condómino o residente deberá de dejar completamente limpia el área de Asadores sin ningún tipo de residuo.

Queda prohibido: 1.- Utilizar sistema de música a volumen excesivo en decibeles que molesten el área habitada; 2.- No cumplir con el horario establecido y acordado con la Administración; 3.- Obstruir entradas, corredores, escaleras, jardines, estacionamientos, y demás áreas de uso común.

4.- Deambular por el Condominio 5.- Utilizar el área de asadores contraria a la que se encuentra destinada. 6.- Llevar a cabo acciones que incurran en contra de la moral y las buenas costumbres, o bien imagen para los menores y Condóminos o residentes que habitan el conjunto; 7.- La colocación de juegos, artefactos en jardines, pasillos, vialidad, estacionamientos y/o áreas comunes.

### CAPÍTULO DÉCIMO TRANSITORIO

**ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO**

**NOVENO.-** Al tratarse de un Condominio de reciente creación, y hasta en tanto no haya sido entregado en su totalidad el Condominio por parte del constructor y/o otorgante de la escritura constitutiva del Condominio a favor de la autoridades; el Administrador del Condominio será la empresa denominada Excelas, Sociedad Civil por conducto de sus apoderados legales, hasta en tanto no hayan sido entregadas en su totalidad todas las áreas comunes e instalaciones del Condominio, así como enajenadas en su totalidad las unidades de propiedad exclusiva que lo conforman por parte del otorgante de la escritura constitutiva del Condominio. Verificado que sea lo anterior, se podrá conformar la Asamblea General y ésta determine la forma de administración del condominio con base al presente reglamento.



El o los suscrito (s)

\_\_\_\_\_  
Nombre (s) completo (s)

aceptamos y reconocemos que el presente documento contiene el reglamento interior del condominio descrito, el cual se conforma de setenta y nueve artículos con sus correspondientes subincisos y apartados que lo conforman, el cual de igual forma le fue leído y explicado en su totalidad, aunado a ello, acepta y reconoce que le son aplicables de igual forma las disposiciones previstas por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, por lo que en este acto se obliga a respetar y cumplir su contenido en todo momento incluyendo los lineamientos para la construcción, así como será el único responsable en velar que tanto sus familiares, como visitantes y/o en general cualquier persona que llegue a ingresar al desarrollo, y en caso de incumplimiento **LA PARTE COMPRADORA** tendrá la obligación de resarcir cualquier daño y/o menoscabo que haya sido causado ya sea por acción u omisión, firmando al margen y al calce como constancia\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_