

**"CANTO ASTURIAS"  
CALLE CAMINO REAL #17, COL SAN JUAN CUAUTLANCINGO, PUEBLA CP. 72700  
192 VIVIENDAS PROTOTIPO OLMO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO.**

REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO HABITACIONAL DENOMINADO **"CANTO ASTURIAS"**, UBICADO EN CALLE CAMINO REAL #17, COL SAN JUAN CUAUTLANCINGO, PUEBLA CP. 72700, PUEBLA, PERTENECIENTE AL DESARROLLO, TRES CANTOS RESIDENCIAL Y DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 1120 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, ARTICULOS 1,2 NUMERAL VI (SEIS ROMANO), 3,4,5,6,7 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CODOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MERCANTIL **"PROMOTORA SADASI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**

**SECCION PRIMERA**

**GENERALIDADES**

**ARTICULO 1.-** LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS, SE REGISTRÁN POR LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, DE LA ESCRITURA EN LA QUE SE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO, POR LAS DE COMPRA VENTA CORRESPONDIENTES, Y POR LAS DE ESTE REGLAMENTO.

**ARTICULO 2.-** TODOS LOS CONDOMINIOS, ARRENDADORES, COMODANTES, ARRENDATARIOS, SUBARRENDATARIOS, COMODATARIOS Y CUALQUIERA OTROS RESIDENTES Y SUS CAUSAHABIENTES, QUEDAN OBLIGADOS EN LOS TERMINOS DE ESTE REGLAMENTO, SIENDO RESPONSABLES DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE OCACIONEN POR SU INCUMPLIMIENTO.

**SECCION SEGUNDA**

**CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO**

**ARTICULO 3.-** CADA REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO OCUPARÁ LA SUPERFICIE QUE SE ENCUENTRE DENTRO DE LAS MEDIDAS Y LINDEROS DEL LOTE QUE CORRESPONDA, MISMOS A QUE REFIERE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN.

**ARTICULO 4.-** CADA RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO SE DENOMINARÁ DE ACUERDO AL NÚMERO DE LOTE Y MANZANA QUE CORRESPONDA DE ACUERDO A LA ESCRITURA DE CONSTITUCION, ADEMÁS DE LAS PALABRAS **"CANTO ASTURIAS"**.

**ARTICULO 5.-** CADA RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO CONSTA DE UN LOTE CON EL NÚMERO DE CASAS QUE CORRESPONDA DE ACUERDO CON LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN TODAS ELLAS INDIVIDUALES Y CON ESTACIONAMIENTOS DESCRITOS EN LA MISMA.

**ARTICULO 6.-** LOS RÉGIMENES DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO CONSTARAN DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y BIENES O ÁREAS DE PROPIEDAD COMÚN, ENTENDIÉNDOSE COMO COMUNES, LAS PERTENECIENTES A TODOS LOS CONDOMINIOS Y UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, LAS CONSTITUIDAS POR VIVIENDAS Y LOS ELEMENTOS QUE EN SU DESCRIPCIÓN INDIVIDUAL LAS INTEGREN.

**ARTÍCULO 7.-** SON BIENES COMUNES, AQUELLOS QUE PRESENTAN UN SERVICIO A LA COMUNIDAD Y SATISFACEN UNA NECESIDAD CONCRETA Y COLECTIVA SIENDO DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA ADEMÁS DE LOS SEÑALADOS EN LA LEY, LOS SIGUIENTES:

**I.-** EL SUELO, SUBSUELO, CIMIENTOS, ESTRUCTURAS, PAREDES MAESTRAS Y TECHO DEL EDIFICIO.

**II.-** LOS SÓTANOS, PÓRTICOS, PUERTAS DE ENTRADA, VESTÍBULOS, PATIOS, ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS, JARDINES, ÁREAS VERDES, GALERIAS, CORREDORES Y ESCALERAS, QUE SEAN DE USO COMUN.

**III.-** LOS LOCALES DESTINADOS A LA ADMINISTRACION, VIGILANCIA Y ALOJAMIENTO DEL VIGILANTE Y LAS INSTALACIONES GENERALES Y SERVICIOS COMUNES.

**IV.-** LAS OBRAS, INSTALACIONES, APARATOS Y DEMÁS OBJETOS QUE SIRVAN AL USO O DISFRUTE COMÚN.

**V.-** EL SISTEMA DE DRENAJE, HASTA LAS CONEXIONES DE CADA CASA.

**VI.-** LA RED HIDRÁULICA, HASTA LAS CONEXIONES INDIVIDUALES DE CADA CASA.

**VII.-** LA RED DE DISTRIBUCION DE ENERGÍA ELÉCTRICA, LAS INSTALACIONES DE ACOMETIDA GENERALES, EL ALUMBRADO PÚBLICO.

**VIII.-** LAS LÍNEAS DIVISORAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

**IX-** LA SUPERFICIE VIAL INTERNA (CONDOMINAL).

**X.-** CUALESQUIERA OTRAS INSTALACIONES QUE SE RESUELVA POR MAYORÍA DE LOS CONDÓMINIOS, USAR O DISFRUTAR EN COMÚN, O QUE SE ESTABLEZCAN CON TAL CARÁCTER EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA.

**ARTICULO 8.-** LAS DIVISIONES O MUROS QUE PERTENEZCAN A DISTINTOS CONDOMINIOS Y LAS INSTALACIONES O APARATOS DESTINADOS PARA ELLOS SERAN DE COPROPIEDAD DE DICHOS CONDOMINIOS, QUIENES HARÁN LOS GASTOS DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN QUE REQUIERAN AQUELLOS.

**ARTICULO 9.-** EL CONDÓMINO QUE ABANDONE SUS DERECHOS O RENUNCIE A USAR DETERMINADOS BIENES COMUNES, CONTINUARÁ SUJETO A LAS OBLIGACIONES QUE LE IMPONEN

ESTAS DISPOSICIONES, LAS ESCRITURAS DE CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y ESTE REGLAMENTO.

**ARTICULO 10.-**LOS BIENES COMUNES NO PODRAN SER OBJETO DE ACCION DIVISORA, NI PODRÁN MODIFICARSE EN CUANTO A FORMA Y CONSTRUCCIÓN SINO POR ACUERDO TOMADO EN LA ASAMBLEA GENERAL.

**ARTICULO 11.-** QUEDA PROHIBIDO DESTINAR LAS VIVIENDAS A OTRO USO QUE NO SEA EL DE CASA HABITACION, ASI COMO MODIFICAR EL DESTINO DE LAS AREAS COMUNES O REALIZAR CONSTRUCCIÓN ALGUNA SOBRE ESTAS.

### **SECCION TERCERA**

#### **DE LA ASAMBLEA**

**ARTICULO 12.-** EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO O COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, HARÁN LA CONVOCATORIA Y ORDEN DEL DÍA Y LA NOTIFICARÁN CON ESPECIFICACIONES DE FECHA Y HORA A LOS DIVERSOS CONDÓMINOS, COLOCÁNDOLA EN AREAS VISIBLES EN INTERIOR DEL CONDOMINIO.

**ARTICULO 13.-** LAS ASAMBLEAS DEBERAN HACERSE POR LO MENOS UNA VEZ CADA AÑO A PARTIR DE LA CONFORMACIÓN DE LA PRIMER ASAMBLEA, Y CADA VEZ QUE SEA NECESARIO CUANDO SE CONSIDERE OPORTUNO.

**ARTICULO 14.-** LA PRIMER ASAMBLEA, EN LA CUAL SE NOMBRARÁ AL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, SERÁ CONVOCADA POR EL DADOR DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, AL HABER ENTREGADO AL MENOS EL 75% DE LAS VIVIENDAS DEL TOTAL DEL CONDOMINIO.

**ARTICULO 15.-** LAS CONVOCATORIAS SE HARÁN CON DIEZ DIAS DE ANTICIPACION PARA LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y CINCO DÍAS PARA LAS DE CARÁCTER EXTRAORDINARIO, POR LO MENOS A LA FECHA DE LA ASAMBLEA, RECOGIENDO LAS FIRMAS DE LOS CONDÓMINOS A SUS REPRESENTANTES.

**ARTICULO 16.-** GOZARÁN DE DERECHO A VOTAR Y SER VOTADOS SOLO LOS CONDÓMINOS QUE SE ENCUENTREN AL CORRIENTE DE LAS CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

**ARTICULO 17.-** EL CONDÓMINO QUE NO PUEDA ASISTIR A UNA ASAMBLEA PODRÁ HACERLO REPRESENTADO LEGALMENTE POR CUALQUIER OTRA PERSONA MEDIANTE MANDATO OTORGADO ANTE NOTARIO PÚBLICO O CARTA PODER RATIFICADA ANTE FEDATARIO PÚBLICO.

**ARTICULO 18.-** EN CASO DE COPROPIEDAD DE UNA VIVIENDA LOS CONDÓMINOS DEBERÁN NOMBRAR UN REPRESENTANTE COMÚN PARA LOS EFECTOS DE VOTACIÓN.

**ARTICULO 19.-** PARA QUE UNA ASAMBLEA GENERAL SE CONSIDERE LEGALMENTE CONSTITUIDA, LA PRIMERA CONVOCATORIA DEBERÁ ESTAR REPRESENTADA CUANDO MENOS CON LA ASISTENCIA DE MÁS DEL CINCUENTA POR CIENTO DE LOS CONDÓMINOS O DE SUS REPRESENTANTES LEGALES, SI NO HUBIERA QUORUM, SE CONVOCARÁ POR SEGUNDA OCASIÓN, PARA QUE DICHA ASAMBLEA PUEDA SESIONAR VALIDAMENTE CON LOS CONDÓMINOS QUE ASISTAN.

**ARTICULO 20.-** LOS ACUERDOS DE ASAMBLEA SE TOMARÁN POR LA MAYORÍA SIMPLE DE LOS CONDÓMINOS.

**ARTICULO 21.-** PRESIDIRÁ LA ASAMBLEA EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.

**ARTICULO 22.-** EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA SE ELEGIRÁ POR LOS CONDÓMINOS PRESENTES, QUIEN TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE REDACTAR EL ACTA CORRESPONDIENTE.

**ARTICULO 23.-** QUIEN FUNJA COMO SECRETARIO DE UNA ASAMBLEA, TIENE LA OBLIGACION DE RECABAR LA FIRMA DE CADA UNO DE LOS ASISTENTES EN EL ACTA QUE, PARA TAL EFECTO REDACTE.

**ARTICULO 24.-** EL SECRETARIO INFORMARÁ EN LA SIGUIENTE ASAMBLEA SI LOS ACUERDOS TOMADOS POR ESTA, FUERON CUMPLIDOS POR EL ADMINISTRADOR.

**ARTICULO 25.-**EL SECRETARIO ENVIARÁ A LOS CONDÓMINOS CUANDO SOLICITEN, COPIA AUTORIZADA DEL ACTA DE CUALQUIERA DE LAS ASAMBLEAS CELEBRADAS.

**ARTICULO 26.-** LA ASAMBLEA CONOCERÁ DE LAS CUENTAS QUE RINDA EL ADMINISTRADOR, Y SECRETARIO EN SU CASO.

**ARTICULO 27.-** LA ASAMBLEA APROBARÁ EL PRESUPUESTO DE GASTOS Y DETERMINARÁ LA FORMA DE OBTENER FONDOS NECESARIOS PARA CUBRIRLO.

**ARTICULO 28.-** LAS DETERMINACIONES Y ACUERDOS TOMADOS POR LA ASAMBLEA OBLIGAN A TODOS LOS CONDÓMINOS, INCLUYENDO A LOS AUSENTES Y A LOS ARRENDATARIOS, SUBARRENDATARIOS, COMODATARIOS O RESIDENTES E INCLUSO A LOS CONDÓMINOS DISIDENTES.

#### **SECCION CUARTA**

##### **DEL ADMINISTRADOR**

**ARTÍCULO 29.-** EL CONDOMINIO SERÁ ADMINISTRADO POR LA PERSONA FISICA O JURÍDICA, EL PRIMERO NOMBRADO POR EL DADOR DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, UNA VEZ CELEBRADA LA PRIMER ASAMBLEA, EL ADMINISTRADOR SERÁ QUIEN DESIGNE LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS, DE LA SIGUIENTE FORMA:

**ARTICULO 30.-** LOS CONDÓMINOS ELEGIRÁN AL ADMINISTRADOR POR MAYORÍA DE VOTOS.

**ARTICULO 31.-** EL ADMINISTRADOR NO RECIBIRÁ REMUNERACION ALGUNA POR SUS SERVICIOS, SI SE TRATARÁ DE UNO DE LOS CONDÓMINOS, SALVO ACUERDO TOMADO POR LA ASAMBLEA.

**ARTICULO 32.-**EL ADMINISTRADOR DURARÁ EN SU CARGO DOS AÑOS Y NO PODRÁ SER REELECTO PARA EL SIGUIENTE PERIODO, EXCEPTO DESPUÉS DE TRANSCURRIR EL MISMO TERMINO SI SE TRATA DE UNO DE LOS CONDOMINIOS.

**ARTICULO 33.-**EL ADMINISTRADOR SERÁ REMOVIDO DE SU CARGO POR ACUERDO DE LA MAYORÍA DE LOS CONDÓMINOS COSTITUIDOS EN ASAMBLEA, PERO SOLO EN EL CASO DE QUE NO HAYA CUMPLIDO CON LAS OBLIGACIONES QUE LE IMPONE LA LEY, EL REGLAMENTO O LA MISMA ASAMBLEA.

**ARTICULO 34.-** EN UNO U OTRO CASO, EL ADMINISTRADOR DEBERÁ SER APTO, INTELECTUAL Y MORAL PARA LLEVAR CUMPLIDAMENTE LAS ACCIONES QUE SU PUESTO LE CONFIERE, ASÍ COMO PARA DESAHOGAR LAS CARGAS QUE SE LE IMPONEN.

**ARTICULO 35.-**CORRESPONDE AL ADMINISTRADOR.

**I.-** CUIDAR, VIGILAR Y MANTENER EN BUEN ESTADO LAS INSTALACIONES, LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES Y EL CONSTANTE ORDEN QUE DEBE HABER EN EL CONDOMINIO.

**II.-** ATENDER Y OPERAR LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS COMUNES.

**III.-** ADMINISTRAR Y CONSERVAR EL CONDOMINIO.

**IV.-** RECABAR Y CONSERVAR LOS LIBROS Y LA DOCUMENTACIÓN RELACIONADA CON EL CONDOMINIO, LOS QUE EN TODO TIEMPO PODRÁN SER CONSULTADOS POR LOS CONDÓMINOS.

**V.-** EJECUTAR LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS SALVO LOS CASOS EN QUE LA EJECUCION SE ENCOMIENDE A OTRA PERSONA.

**VI.-** EFECTUAR LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO, CON CARGO AL FONDO CORRESPONDIENTE, EN LOS TÉRMINOS DEL REGLAMENTO INTERIOR.

**VII.-** RECAUDAR LAS APORTACIONES DE LOS CONDÓMINOS PARA FONDOS DE MANTENIMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y RESERVA, DEBIENDO OTORGAR EL RECIBO CORRESPONDIENTE, ASÍ COMO ENTREGAR BIMESTRALMENTE A CADA CONDÓMINO EL ESTADO DE CUENTA DEL CONDOMINIO, SALVO QUE SE ACUERDE OTRO PLAZO.

**VIII.-** CONVOCAR A LAS ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS, CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA, EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y EL REGLAMENTO INTERIOR.

**IX.-** FOMENTAR ENTRE LOS CONDÓMINOS EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y EL REGLAMENTO INTERIOR.

**X.-** EN SU CASO, GESTIONAR ANTE EL AYUNTAMIENTO LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES AL INTERIOR DEL CONDOMINIO.

**XI.-** PUBLICAR EN UN LUGAR VISIBLE DEL CONDOMINIO O SITIO DESTINADO PARA ELLO, LAS CONVOCATORIAS PARA ASAMBLEAS, ASÍ COMO LOS ACUERDOS QUE SE TOMEN EN LAS MISMAS A EFECTO DE ENTERAR A LOS AUSENTES.

**XII.-** REPRESENTAR A TODOS LOS CONDÓMINOS EN TODOS LOS ASUNTOS RELACIONADOS CON LOS BIENES COMUNES DEL CONDOMINIO Y PARA TAL FIN SE LE OTORGUEN ANTE NOTARIO PÚBLICO LOS SIGUIENTES PODERES.

**A).-** PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS.

**B).** - PODER PARA SUSTITUIR Y DELEGAR TOTAL O PARCIALMENTE LAS FACULTADES ESTABLECIDAS EN EL INCISO ANTERIOR A FAVOR DE ABOGADO TITULADO.

**C).** -PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PUDIENDO EJECUTAR CUALQUIER ACTO DE ADMINISTRACIÓN CON RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES DE LOS CONDOMINIOS A SU CARGO Y PUDIENDO CELEBRAR CUALQUIER TIPO DE CONTRATO, TENIENDO LAS MAS AMPLIAS FACULTADES QUE EL MOTIVO REQUIERA.

**XIII.-** EJERCITAR LAS DEMÁS FACULTADES Y CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES QUE LE CONCEDEN E IMPONGAN. RESPECTIVAMENTE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA O EL REGLAMENTO INTERIOR.

**ARTICULO 36.-** EN CASO DE SINIESTRO TOTAL O PARCIAL, EL ADMINISTRADOR RECIBIRÁ LA CONTRIBUCIÓN DE LOS CONDÓMINOS PARA LA RECONSTRUCCIÓN QUE EMPLEARA EXCLUSIVAMENTE Y VOLVER LAS COSAS AL ESTADO QUE GUARDABAN.

**ARTICULO 37.-** SIN NECESIDAD DE COMUNICARLO PREVIAMENTE A LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO, PERO CON LA ANUENCIA DEL SECRETARIO, ORDENARÁ LAS PEQUEÑAS REPARACIONES QUE LA CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE REQUIERA Y LEVANTARA UNA BITÁCORA QUE FIRMARÁN POR LO MENOS OTROS DOS CONDÓMINOS A LOS QUE CONSTEN TALES REPARACIONES.

**ARTICULO 38.-** CUANDO LOS TRABAJOS SEAN DE IMPORTANCIA, PERO NO URGENTES, DETERMINARÁ SI SE HACEN DE INMEDIATO Y LO INFORMARÁ A LA BREVEDAD POSIBLE A LA ASAMBLEA, PREVIA ANUENCIA DEL SECRETARIO.

**ARTICULO 39.-** SI LOS TRABAJOS SON DE IMPORTANCIA Y DE URGENCIA, TAMBIÉN DEBERÁ DE ORDENARLOS, PERO AVISANDO A LA SECRETARIO Y A LA BREVEDAD POSIBLE A LA ASAMBLEA.

## **SECCION QUINTA**

### **DE LOS GASTOS, GRAVÁMENES Y CONTRIBUCIONES**

**ARTICULO 40.-** ES OBLIGACIÓN DE TODOS LOS CONDÓMINOS CONTRIBUIR A LA CONSTITUCIÓN DE LOS FONDOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y RESERVA, ASÍ COMO CUBRIR LAS CUOTAS QUE PARA TAL EFECTO ESTABLEZCA LA ASAMBLEA, EN LOS PLAZOS PREVISTOS.

EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO SE HARÁN EN LAS FECHAS Y PERIODOS QUE DETERMINE LA ASAMBLEA, EN LA DIRECCIÓN FIJADA POR EL ADMINISTRADOR Y SIN NECESIDAD DE PREVIO AVISO.

**ARTICULO 41.-** LAS CUOTAS PARA GASTOS COMUNES QUE NO SEAN CUBIERTAS A TIEMPO POR LOS CONDÓMINOS, CAUSARÁN INTERÉS MORATORIO DEL DIEZ POR CIENTO SOBRE EL IMPORTE ADEUDADO POR CADA MES QUE DURE LA MORA. LO ANTERIOR, AUNADO A LA SUSPENSIÓN DE SERVICIOS Y LA SANCIÓN PREVISTA EN EL CAPÍTULO DE SANCIONES DEL PRESENTE REGLAMENTO.

EL COBRO DE LAS CUOTAS, PODRÁ HACERSE EFECTIVO A TRAVÉS DEL ADMINISTRADOR, POR LA SINDICATURA DEL MUNICIPIO SIEMPRE QUE LA PROMOCIÓN SE ENCUENTRE FIRMADA POR EL ADMINISTRADOR, ACOMPAÑADA DE LOS RECIBOS PENDIENTES DE PAGO, ASÍ COMO COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE ASAMBLEA EN QUE SE HAYAN DETERMINADO LAS CUOTAS INSOLUTAS.

LAS CUOTAS O APORTACIONES FIJADAS POR LA ASAMBLEA CONSTITUYEN OBLIGACIONES DE CARÁCTER CIVIL, EN CONSECUENCIA, PODRÁN SER EXIGIBLES POR LA VÍA JUDICIAL CORRESPONDIENTE.

**ARTICULO 42.-** EL ADMISTRADOR, CON EL ACTA DE ASAMBLEA EN QUE SE ACUERDE EL PAGO DE CUOTAS, PODRÁ SOLICITAR AL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DEL LUGAR OBLIGUEN A QUIEN NO PAGUE LOS GASTOS COMUNES A PAGARLOS Y DE NO SER ASI SE EMBARGUEN BIENES PROPIEDAD DEL DEUDOR SUFICIENTES A CUBRIR LO DEBIDO Y EN SU CASO HACER TRANCE Y REMATE DE LOS MISMOS, PARA QUE SU PRODUCTO SE HAGA PAGO DE LO ADEUDADO.

**ARTICULO 43.-**EL ADMINISTRADOR, CON EL ACUERDO DE LA MAYORÍA DE LA ASAMBLEA, PODRÁ SOLICITAR AL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DEL LUGAR, OBLIGUE AL CONDÓMINO QUE REINCIDAN EN ADEUDAR LOS GASTOS COMUNES O QUE INCUMPLA CON SUS DEMÁS OBLIGACIONES Y VENDER SUS DERECHOS A UN TERCERO EN PÚBLICA SUBASTA DE ACUERDO A LAS NORMAS DE REMATES PREVISTAS EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTDO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA.

## **SECCION SEXTA**

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS**

**ARTICULO 44.-** EL PROPIETARIO DE ALGUNA DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, USARÁ, GOZARÁ Y DISPONDRÁ DE ELLA, CON LAS LIMITACIONES Y OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA, EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO, LAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA DE CADA UNA DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y ESTE REGLAMENTO.

**ARTICULO 45.-** EL PROPIETARIO DE CADA VIVIENDA:

**I.-** SE OBLIGA A USAR DE ELLA EN FORMA ORDENADA Y TRANQUILA.

**II.-** NO PODRÁ DESTINARLA A USOS CONTRARIOS A SU NATURALEZA, LA MORAL, O A LAS BUENAS COSTUMBRES.

**III.-** NO PODRÁ HACER ACTO ALGUNO QUE PERTURBE LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMÁS CONDÓMINOS O QUE COMPROMETA LA SOLIDEZ, SEGURIDAD SALUBRIDAD O COMODIDAD DEL CONDOMINIO EN QUE SE ENCUENTRE, O QUE PERJUDIQUE SU BUEN ASPECTO Y PRESTIGIO.

**IV.-** MANTENER EN ORDEN LA JARDINERÍA DE SU AREA PRIVATIVA (PASTO CORTO, NO SECO, PLANTAS Y/O ÁRBOLES CUIDADOS Y/O PODADOS)

**V.-** SE OBLIGA A NO TENER ANIMALES EN ÁREAS COMUNES.

**VI.-** LOS CONDÓMINOS ESTARÁN OBLIGADOS A MANTENER EN BUEN USO Y FUNCIONAMIENTO LOS SERVICIOS E INSTALACIONES PROPIAS DE SUS CASAS.

**VII.-** DENTRO DEL CONDOMINIO, QUEDA PROHIBIDO EL USO DE DRONES, Y/O CUALQUIER OTRO ARTEFACTO QUE INVADA Y/O VIOLE EL DERECHO DE PRIVACIDAD DE LOS USUARIOS.

**VIII.-** LOS CONDÓMINOS QUEDAN OBLIGADOS A RESPETAR EN TODO MOMENTO AL PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN, JARDINERÍA Y VIGILANCIA. QUIENES SOLAMENTE PRESTARÁN SUS SERVICIOS PARA ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO.

**IX.-** LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS, SE ABSTENDRÁN DE UTILIZAR O EMPLEAR EN SU BENEFICIO A LOS MIEMBROS DEL PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN, JARDINERÍA, VIGILANCIA O MANTENIMIENTO. DE IGUAL FORMA ESTÁ PROHIBIDO SOLICITAR A DICHO PERSONAL LA EJECUCIÓN DE CUALQUIER TAREA DENTRO DE UN ÁREA PRIVATIVA, SALVO EN AQUELLOS CASOS EN QUE, DE NO HACERSE LA REPARACIÓN O SERVICIO SOLICITADO, SE PUDIERE CAUSAR ALGÚN DAÑO O PERJUICIO A LOS DEMÁS CONDOMINIOS O A LOS BIENES Y ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO.

**ARTICULO 46.-** LOS CONDÓMINOS NO PODRÁN DE NINGUNA MANERA ALTERAR LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN A QUE SE HACE REFERENCIA EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, NI PODRÁ ABRIR VENTANAS O PUERTAS HACIA ÁREAS COMUNES.

DE NINGUNA MANERA PODRÁ MODIFICAR EN SU EXTERIOR BIENES PROPIOS QUE DEN HACIA LOS TUBOS DE LUZ, ANDADORES O HACIA CUALQUIER OTROS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, NI MODIFICAR LA FACHADA DE LAS VIVIENDAS, EN FORMA O COLOR.

**ARTICULO 47.-** CUANDO EL PROPIETARIO DE UNA VIVIENDA FUERE A HACER OBRAS QUE AFECTEN A SU PROPIEDAD EXCLUSIVA, DEBERÁ ANTES DE INICIAR LA OBRA, CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO Y SI ESTA CONSIDERA QUE LA OBRA A REALIZARSE PUDIESE LLEGAR AFECTAR LA SOLIDEZ, SEGURIDAD Y COMODIDAD DEL MODULO Y CONJUNTO EN QUE SE UBIQUE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, DEBERÁ IMPEDIR QUE SE REALICE TAL OBRA. EN CUALQUIER CASO, EL CONDÓMINO EN CUESTIÓN SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSEN, ADEMÁS DE RESTITUIR EL BIEN AL ESTADO EN QUE SE ENCONTRABA ANTES DE LA MODIFICACIÓN.

LA ÚNICA MODIFICACIÓN PERMITIDA EN EL CONDOMINIO ES LA INSTALACIÓN DE UN ELEVAVOTOS MODELO Y ESPECIFICACIÓN AUTORIZADO POR EL DESARROLLADOR Y ADMINISTRADOR.

**ARTICULO 48.-** EL DERECHO DE CADA PROPIETARIO DE LOS BIENES COMUNES, SERÁ IGUAL A LOS DE LOS DEMÁS CONDÓMINOS, AUNQUE EL VALOR DE SU UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA SEA MAYOR.

**ARTICULO 49.-**CADA CONDOMINIO U OCUPANTE PODRÁ USAR LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN CONFORME A SU NATURALEZA Y DESTINOS NORMALES, Y NO PODRÁN RESTRINGIR O A SER MAS ONEROSO EL DERECHO DE LOS DEMÁS.

**ARTICULO 50.-** QUEDA PROHIBIDO TERMINANTEMENTE COLOCAR OBJETOS EN LAS ENTRADAS, ANDADORES, ESTACIONAMIENTOS, SUPERFICIES DE VIALIDAD INTERNA, ASI COMO TAMPOCO USAR ESTAS AREAS COMO LUGARES DE REUNIÓN, ÁREA DE JUEGOS PARA NIÑOS O PARA CUALQUIER OTRO USO QUE NO SEA EL SIMPLE TRÁNSITO. Y EN GENERAL QUEDA PROHIBIDO ENTORPECER EN CUALQUIER FORMA EL USO QUE SEGÚN SU NATURALEZA CORRESPONDA A LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, EN TODO CASO DEBERÁN REPARAR LOS DAÑOS QUE ÉL, SUS FAMILIARES O LAS PERSONAS QUE SE ENCUENTREN EN SU VIVIENDA CAUSEN A LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.

**ARTICULO 51.-** CADA UNO DE LOS CONDÓMINOS TENDRA DERECHO DE USO EXCLUSIVO DEL CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO QUE PARA TAL EFECTO LE HAYA SIDO ASIGNADO EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO O ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE CADA UNO DE LAS AREAS PRIVATIVAS EN SU DESCRIPCIÓN INDIVIDUAL SIN PODER CONSTRUIR EN EL NINGUN ELEMENTO, NI UTILIZARLO PARA UN FIN DISTINTO AL DE ESTACIONAR UN VEHÍCULO.

**ARTICULO 52.-** CUANDO SEA NECESARIO HACER OBRAS O REPARACIONES EN LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN O EN LAS UNIDADES DE PROPIEDAD LOS CONDÓMINOS U OCUPANTES DE LAS VIVIENDAS DEBERAN DAR TODAS LAS FACILIDADES NECESARIAS INCLUSIVE PERMITIR EL ACCESO A SUS VIVIENDAS PARA QUE TALES OBRAS O REPARACIONES SE LLEVEN ACABO.

**ARTÍCULO 53.-** CUANDO PARA QUE UNA OBRA O REPARACIÓN EN LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN PUEDA SER HECHA EN FORMA EFICAZ, RESULTE NECESARIO TAMBIÉN OBRAS O REPARACIONES EN UNA O MAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, LAS OBRAS O REPARACIONES EN ESTAS DEBERÁN SER HECHAS POR SUS RESPECTIVOS PROPIETARIOS Y POR SU EXCLUSIVA CUENTA.

**ARTÍCULO 54.-** LOS CONDÓMINOS U OCUPANTES DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA PODRÁN COLOCAR PLACAS O TARJETAS DE IDENTIFICACIÓN DE LAS PUERTAS DE LAS MISMAS, PERO NO RÓTULOS PINTADOS O IMPRESOS DIRECTAMENTE SOBRE DICHAS TARJETAS. SI LA MAYORIA DE LOS CONDÓMINOS CONSIDERAN QUE LAS PLACAS O TARJETAS PERJUDICAN EL PRESTIGIO O EL BUEN ASPECTO DEL CONDOMINIO, EL CONDÓMINO DE QUE SE TRATE ESTARÁ OBLIGADO A QUITAR LAS QUE HUBIESE PUESTO O CAMBIARLAS POR OTRAS QUE REUNAN LOS REQUISITOS SEÑALADOS POR LA MAYORIA DE LOS CONDÓMINOS.

**ARTICULO 55.-** EN TODO MOMENTO, LOS CONDÓMINOS QUEDAN OBLIGADOS A MANTENER EN BUEN ESTADO TODOS LOS BIENES QUE INTEGREN LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO. HACIÉNDOSE RESPONSABLES DE LOS DAÑOS Y DESPERFECTOS QUE ESTOS SUFRAN POR EL MAL USO O NEGLIGENCIA EN SU MANEJO U OCUPACIÓN.

**ARTICULO 56.-** PARA EFECTOS CATASTRALES Y FISCALES, CADA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, SE EMPADRONARÁ Y VALUARÁ POR SEPARADO, COMPROMETIÉNDOSE EN LA VALUACIÓN LA PARTE PROPORCIONAL INDIVISA DE LOS BIENES COMUNES. LOS CONDÓMINOS CUBRIRÁN INDEPENDIENTEMENTE EL IMPUESTO DE LOS QUE SEAN CAUSANTES.

**ARTICULO 57.-** SERÁ POR CUENTA DE CADA CONDÓMINO EL IMPORTE DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, TELÉFONO Y CUALESQUIERA OTROS QUE UTILICEN EN FORMA EXCLUSIVA EN SU UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

**ARTICULO 58.-** CORRESPONDE TAMBIÉN A LOS CONDÓMINOS LA RESPONSABILIDAD PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACION, (ELECTRIFICACIÓN, ALUMBRADO PÚBLICO, PAVIMENTO, SUPERFICIE VIAL INTERNA (CONDOMINAL), AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO, NOMENCLATURA, GUARNICIONES, BANQUETAS Y AREAS JARDINADAS), QUE SE UBIQUEN DENTRO DEL LOTE QUE A CADA CONDÓMINO CORRESPONDA POR SER PROPIEDADES PRIVADAS Y POR LO TANTO LIBERAN AL MUNICIPIO, DE ESTA RESPONSABILIDAD.

**ARTICULO 59.-** LOS CONDÓMINOS TIENEN OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN Y DE ÁREAS COMUNES, EN LA FORMA QUE DETERMINE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA, EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y EN LOS TÉRMINOS QUE ESTABLEZCA LA ASAMBLEA GENERAL.

**ARTICULO 60.-** QUEDA PROHIBIDO A LOS CONDÓMINOS REALIZAR OBRA ALGUNA EN LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, SALVO CUANDO SE TRATE DE REPARACIONES URGENTES Y SIEMPRE QUE POR ALGUNA CIRCUNSTANCIA FALTE EL ADMINISTRADOR, CUANDO SE SUSCITEN CASOS EL SECRETARIO DEL CONDOMINIO DEBERÁ AUTORIZAR LA REALIZACIÓN DE LA OBRA, SIENDO RESPONSABLE EL CONDÓMINO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE OCASIONE CON MOTIVO DE LA REALIZACIÓN DE DICHAS OBRAS SI LAS REALIZA SIN LA DEBIDA AUTORIZACIÓN Y POR NEGLIGENCIA.

**ARTICULO 61.-** LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS DEBERÁN ABSTENERSE DE LLEVAR A CABO ACTOS O ACTIVIDADES QUE GENEREN RUIDOS O MOLESTIAS A LOS DEMÁS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS, TALES COMO MÚSICA, VOCES ALTAS, UTILIZACIÓN DE HERRAMIENTAS, ENTRE OTROS.

LAS FIESTAS O REUNIONES NO DEBERÁN EXCEDER DE LAS 22:00 HORAS DE DOMINGO A JUEVES Y DE LAS 24:00 HORAS LOS DÍAS VIERNES, SÁBADOS Y DÍAS FESTIVOS, AUN CUANDO SE LLEVEN A CABO DENTRO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS. EL INCUMPLIMIENTO A ESTA DISPOSICIÓN DARÁ LUGAR A LA IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES PREVISTAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO Y/O LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE.

**ARTICULO 62.-** SI POR ALGUNA CIRCUNSTANCIA UNO O MÁS CONDÓMINOS CON MIRAS A TENER DERECHOS EXCLUSIVOS PARA ELLOS, PROVOCASEN EL AUMENTO DE LOS GASTOS, DICHO AUMENTO SERÁ SOPORTADO EN FORMA EXCLUSIVA POR QUIENES LO HAYAN PROVOCADO.

**ARTICULO 63.-** AUNQUE UN CONDÓMINO HAYA ABANDONADO SUS DERECHOS SOBRE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, CONTINUARA SUJETO A LAS OBLIGACIONES QUE IMPONE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA, EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO Y ESTE REGLAMENTO.

**ARTICULO 64.-** QUEDA PROHIBIDO LA SUBDIVISIÓN DE CUALQUIER ÁREA PRIVATIVA. EL INCUMPLIMIENTO A ESTA DISPOSICIÓN DARÁ LUGAR A LA IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES PREVISTAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO Y/O LA LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE.

**ARTICULO 65.-** LOS CONDÓMINOS QUE NO OCUPEN POR SI MISMOS SUS VIVIENDAS, SIN EMBARGO, SERÁN RESPONSABLES PERSONALMENTE DE LA EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS CARGAS Y CONDICIONES IMPUESTAS POR LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA, EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO Y ESTE REGLAMENTO.

**ARTICULO 66.-** LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS PODRÁN DAR EN ARRENDAMIENTO O PERMITIR EL USO Y DISFRUTE DE SU VIVIENDA BAJO CUALQUIER TÍTULO, SIEMPRE Y CUANDO SEA UTILIZADA PARA FINES HABITACIONALES.

**I.-** QUEDA PROHIBIDO EL ARRENDAMIENTO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS BAJO LA MODALIDAD DE AIRBNB. EL INCUMPLIMIENTO A ESTA DISPOSICIÓN DARÁ LUGAR A LA IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES PREVISTAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO Y/O LA LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE.

**II.-** LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS NO HARÁN, NI PERMITIRÁN HACER POR PERSONAS QUE OCUPEN SUS ÁREAS PRIVATIVAS, YA SEA PERMANENTEMENTE O TRANSITORIAMENTE, NADA QUE PUEDA MENOSCABAR EL BUEN ASPECTO, FUNCIONAMIENTO Y PRESTIGIO DEL CONDOMINIO

**ARTICULO 67.-** NO PODRÁ COLGARSE ROPA EN LAS VENTANAS, ÁREAS VISIBLES NI EN BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.

## **SECCIÓN SÉPTIMA**

### **DE LAS MASCOTAS**

**ARTICULO 68.-** EL CONDÓMINO PROPIETARIO DE LA MASCOTA NO PERMITIRÁ QUE SU MASCOTA DEFEQUE EN LOS JARDINES DE LOS CONDÓMINOS O EN LOS BIENES Y/O ÁREAS COMUNES, EN CASO DE NO HABER SIDO POSIBLE EVITARLO, EL CONDÓMINO PROPIETARIO O QUIEN ACOMPAÑE A LA MASCOTA TIENE OBLIGACIÓN DE LIMPIAR LAS HECES DE LOS ANIMALES QUE SAQUEN A PASEAR A LA VÍA PÚBLICA Y DEMÁS ÁREAS DEL CONDOMINIO. EL INCUMPLIMIENTO A ESTA DISPOSICIÓN DARÁ LUGAR A LA IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES PREVISTAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO Y/O LA LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE.

**ARTICULO 69.-** LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS QUE ALIMENTEN A SUS MASCOTAS DEBERÁN VERIFICAR QUE NO SE QUEDE ALIMENTO REGADO EN SUS COCHERAS O ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO DE MANERA PROLONGADA CON LA FINALIDAD DE QUE ESTE ALIMENTO NO SIRVA PARA PROLIFERAR ALGUNA PLAGA.

**ARTICULO 70.-** LOS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS PROPIETARIOS DE MASCOTAS SE ASEGURARÁN DE VERIFICAR QUE EN LAS NOCHES NO HAGA RUIDOS (LADRIDOS O AFINES) QUE INTERRUMPA LA TRANQUILIDAD DEL CONDOMINIO O AFECTE EL DESCANSO DE LOS CONDÓMINOS.

**ARTICULO 71.-** TODA MASCOTA QUE CAMINE, PASEÉ, CORRA O SE ENCUENTRE SUELTA EN EL CONDOMINIO SERÁ RECOGIDA POR EL PERSONAL DE VIGILANCIA Y LLEVADA AL ADMINISTRADOR. SI EL ANIMAL TIENE IDENTIFICACIÓN, EL ADMINISTRADOR NOTIFICARÁ INMEDIATAMENTE A LOS PROPIETARIOS PARA QUE LA RECOJAN.

PARA RETIRAR A LA MASCOTA EL PROPIETARIO DEBERÁ PAGAR UNA SANCIÓN ECONÓMICA SEGÚN EL CAPÍTULO DE SANCIONES ESTABLECIDO EL PRESENTE REGLAMENTO. SI NO ES RECOGIDO DENTRO DE UN TÉRMINO MÁXIMO DE TRES DÍAS DESPUÉS DE QUE NOTIFICÓ AL DUEÑO DE LA MASCOTA, O ANTES SI EL ANIMAL SE COMPORTA DE MANERA AGRESIVA, EL ADMINISTRADOR PUEDE SOLICITAR AL CENTRO ANTIRRÁBICO DE PUEBLA O AL ORGANISMO ESTATAL CORRESPONDIENTE QUE PROCEDA A RETIRARLO.

**ARTICULO 72.-** QUEDA EstrictAMENTE PROHIBIDO EL INGRESO DE MASCOTAS A CASA CLUB Y/O AL GIMNASIO Y/O ALBERCA.

**ARTICULO 73.-** LOS GUARDIAS, EL ADMINISTRADOR NI EL COMITÉ DE VIGILANCIA Y/O MESA DIRECTIVA NO TIENEN NINGUNA RESPONSABILIDAD SOBRE LAS MASCOTAS DURANTE ESTE PERÍODO.

**ARTICULO 74.-** LOS CONDÓMINOS, USUARIOS Y/O VISITANTES PROPIETARIOS DE ANIMALES QUE CAUSEN DAÑO EN PERSONA O BIENES DE OTROS CONDÓMINOS, VECINOS, VISITANTES, PERSONAL DE ADMINISTRACIÓN, SEGURIDAD Y/O JARDINERÍA SON RESPONSABLES ANTE LOS AFECTADOS EN TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

**ARTICULO 75.-** TODOS AQUELLOS CONDÓMINOS QUE TENGAN MASCOTAS, SERÁN RESPONSABLES DE VIGILAR, EN TODO MOMENTO, QUE SU MASCOTA EN NINGUNA CIRCUNSTANCIA ATAQUE O AGREDA TANTO A PERSONAS COMO A OTRAS MASCOTAS DENTRO DEL CONDOMINIO.

## **SECCION OCTAVA**

### **DE LOS PROVEEDORES**

**ARTICULO 76.-** LOS HORARIOS PARA PROVEEDORES Y PRESTADORES DE SERVICIOS DENTRO DEL CONDOMINIO COMPRENDE DE LUNES A SABADOS DE 8:00 A 18:00 HORAS. NO SE PERMITIRÁ EL ACCESO AL CONDOMINIO A PROVEEDORES Y PRESTADORES DE SERVICIOS LOS DÍAS DOMINGOS Y FESTIVOS MARCADOS POR LEY.

**ARTICULO 77.-** LOS PROVEEDORES DE AQUELLOS CONDÓMINOS QUE ESTÉN EN MORA, NO SERÁN ANUNCIADOS, Y EL CONDÓMINO EN CUESTIÓN, TENDRÁ QUE OTORGAR EL ACCESO HACIÉNDOSE PRESENTE EN LA CASETA DE VIGILANCIA DEL CONDOMINIO.

## SECCION NOVENA

### DE LAS SANCIONES

**ARTICULO 78.-** SE IMPONDRÁN A LOS CONDÓMINOS, ARRENDATARIOS, SUBARRENDATARIOS, COMODATARIOS Y RESIDENTES QUE INCUMPLAN CON LAS OBLIGACIONES QUE LES IMPONE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA, EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, ESTE REGLAMENTO, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, LA LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE Y EN LOS TÉRMINOS QUE ESTABLEZCA LA ASAMBLEA GENERAL, LAS SANCIONES PREVISTAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO, CONFORME A LO SIGUIENTE:

<b>Infracción</b>	<b>Artículo</b>	<b>Sanción</b>
DAÑO DE LOS BIENES QUE FORMAN PARTE DE LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO POR MAL USO O NEGLIGENCIA.	55	DE \$500 A \$3,000, SEGÚN LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN
NO CUBRIR EN TIEMPO EL PAGO DE LAS CUOTAS FIJADAS POR LA ASAMBLEA, RELATIVA A LOS FONDOS DE MANTENIMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y DE RESERVA.	41	DE \$900 A \$1,800 SEGÚN LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN
ALTERAR LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN A QUE SE HACE REFERENCIA EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ABRIR VENTANAS O PUERTAS HACIA ÁREAS COMUNES.  MODIFICAR LA FACHADA DE LAS VIVIENDAS, EN FORMA O COLOR.  INICIAR OBRA SIN AUTORIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.	46, 47 Y 64	DE \$25,000 A \$50,000 SEGÚN LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN ADEMÁS DE RESTITUIR EL BIEN AL ESTADO EN QUE SE ENCONTRABA ANTES DE LA MODIFICACIÓN.

SUBDIVIDIR ÁREA PRIVATIVA.		
CUALQUIER VIOLACIÓN A LO DISPUESTO EN LA SECCIÓN SÉPTIMA, DE "MASCOTAS"	68, 69, 70,71,72,73, 74	DE \$500 A \$1,000 SEGÚN LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN
ATAQUE DE MASCOTA A OTRA PERSONA O MASCOTA	75	DE \$10,000 A \$15,000 SEGÚN LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN
ARRENDAMIENTO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS BAJO LA MODALIDAD DE AIRBNB	66 FRACCIÓN I	\$1,000  RECISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FALTAS DE RESPETO, INSULTOS, HUMILLACIONES O CUALQUIER CLASE DE AGRESIÓN EN CONTRA DEL PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN, VIGILANCIA, JARDINERÍA Y/O MANTENIMIENTO Y/U OTROS CONDÓMINOS, VECINOS O VISITANTES	45  FRACCIÓN  VIII	\$3,000 a \$6,000 SEGÚN LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN
ENTORPECER U OBSTACULIZAR LAS ENTRADAS AL CONDOMINIO, ÁREAS DE CIRCULACIÓN GENERAL, CALLES, JARDINES, Y DEMÁS LUGARES COMUNES, DEJANDO EN ELLOS OBJETO ALGUNO QUE DIFICULTE EL TRÁNSITO DE PERSONAS O VEHÍCULOS	51	DE \$1,000 A \$3,000 SEGÚN LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN
ACTOS O ACTIVIDADES QUE GENEREN RUIDOS O MOLESTIAS A LOS DEMÁS CONDÓMINOS Y/O USUARIOS, TALES COMO MÚSICA, VOCES ALTAS, UTILIZACIÓN DE HERRAMIENTAS, ENTRE OTROS.	45 FRACC I, III  Y  ART 61	DE \$1,000 A \$3,000 SEGÚN LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN
COLOCAR ROPA, TAPETES, TOALLAS INSTALACIÓN DE SERVICIOS Y/O ANUNCIOS		

COMERCIALES EN LAS VENTANAS, BALCONES TERRAZAS, AZOTEAS, ETC. O EN ÁREAS DE USO COMÚN.	67	\$500
--	----	-------

**ARTICULO 79.-** EL PROPIETARIO Y/O RESIDENTE QUE VIOLE EL PRESENTE REGLAMENTO EN MÁS DE DOS OCASIONES, SE HARÁ ACREEDOR A LA SANCIÓN MÁS ALTA ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO CORRESPONDIENTE.

**ARTICULO 80.-** EN CASO DE QUE CUALQUIER CONDUCTA QUE ATENTE CONTRA EL CORRECTO ORDEN, BUEN FUNCIONAMIENTO, TRANQUILIDAD, OPERACIÓN, MORAL Y BUENAS COSTUMBRES, ETC. DEL CONDOMINIO Y/O SUS HABITANTES, SERÁ FACULTAD DE LA ASAMBLEA GENERAL Y/O MESA DIRECTIVA Y/O ADMINISTRACIÓN, REGULAR Y/O SANCIONAR, A FIN DE DAR SOLUCIÓN.

ES FACULTAD DE LA ADMINISTRACIÓN DETERMINAR LA GRAVEDAD Y CUANTIFICACIÓN DE CADA UNA DE LAS SANCIONES PREVISTAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO; EN CASO DE DESACUERDO, LA MESA DIRECTIVA SERÁ EL ÓRGANO ENCARGADO DE DAR SOLUCIÓN, SU DESICIÓN SERÁ INAPELABLE.

**ARTICULO 81.-** EL INCUMPLIMIENTO A LO PREVISTO EN EL PRESENTE REGLAMENTO, DARÁ LUGAR A LA IMPOSICIÓN DIRECTA DE LAS MULTAS Y/O SANCIONES CORRESPONDIENTES. LO ANTERIOR SIN LA NECESIDAD DE UN PREVIO APERCIBIMIENTO, ADVERTENCIA, AMONESTACIÓN, LLAMADA DE ATENCIÓN, ETC.

## **SECCION DÉCIMA**

### **EXTINCION, DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO**

**ARTÍCULO 82.-** EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SOLO SE PUEDE EXTIGUIR ENLOS SIGUIENTES CASOS:

I.-ACUERDO UNANIME DE LOS CONDÓMINOS DEL LOTE QUE SE TRATE.

II.- POR QUE LA TOTALIDAD DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE CONSTITUYEN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DEL LOTE QUE SE TRATE SEAN PROPIEDAD DE UNA MISMA PERSONA QUE DECLARE FORMALMENTE SU VOLUNTAD DEPONER FIN AL CONDOMINIO.

III.- **PORQUE** EL INMUEBLE AMENACE RUINA O SUFRA UNA DESTRUCCION TOTAL O PARCIAL Y SOLICITEN LA EXTINCION DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DEL LOTE QUE SE TRATE LA TOTALIDAD DE LOS CONDÓMINOS.

**ARTICULO 83.-** EN LOS CASOS ENUMERADOS EN EL ARTICULO ANTERIOR DEBE EFECTUARSE LA CORRESPONDIENTE CANCELACION DE LA INSCRIPCION DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD QUE CORRESPONDA.

**ARTÍCULO 84.-** EN CASO DE DESTRUCCION TOTAL O PROPORCIÓN QUE REPRESENTE POR LO MENOS LAS TRES CUARTAS PARTES DE SU VALOR, SEGÚN PERITAJE PRACTICADO Y, POR ACUERDO DE LA

MAYORÍA DE LOS CONDÓMINOS SE PROCEDERÁ A SU RECONSTRUCCIÓN O DIVISIÓN, EN TÉRMINOS DE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA Y EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA.

#### **SECCION DÉCIMA PRIMERA**

##### **CUESTIONES COMPLEMENTARIAS**

**ARTICULO 85.-** LO NO PREVISTO EN ESTE REGLAMENTO, SERÁ RESUELTO DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA, EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, POR LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO, Y POR LAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA Y POR EL RESTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE

**ARTICULO 86.-** LAS DIFERENCIAS QUE SURJAN ENTRE CONDÓMINOS Y EL ADMINISTRADOR, O SOLO ENTRE LOS PRIMEROS POR LA APLICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO, PODRÁN SOMETERSE AL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE ANTE EL SÍNDICO MUNICIPAL.

**ARTICULO 87.-** PARA MODIFICAR EL PRESENTE REGLAMENTO, LA CONVOCATORIA DEBERÁ CONTEMPLAR, EN EL ORDEN DEL DÍA, LAS MODIFICACIONES Y/O ADICIONES QUE SE PROPONGAN.

**ARTÍCULO 88.-** DICHAS MODIFICACIONES, PARA SU VALIDEZ, DEBERÁN SER APROBADAS POR ACUERDO DE MAYORÍA DE LOS CONDÓMINOS PRESENTES EN LA ASAMBLEA EN TÉRMINOS DE LO PREVISTO EN LA SECCIÓN TERCERA DEL PRESENTE REGLAMENTO INTERIOR.

EN CASO DE QUE EL PRESENTE REGLAMENTO NO CONTEMPLA CUALQUIER CONDUCTA QUE ATENTE CONTRA EL CORRECTO ORDEN, BUEN FUNCIONAMIENTO, TRANQUILIDAD, OPERACIÓN, MORAL Y BUENAS COSTUMBRES, ETC. DEL CONDOMINIO Y/O SUS HABITANTES, SERÁ FACULTAD DE LA ASAMBLEA GENERAL Y/O MESA DIRECTIVA Y/O ADMINISTRACIÓN, REGULAR Y/O SANCIONAR, A FIN DE DAR SOLUCIÓN.