



REGLAMENTO HERRADURA (PUEBLA)

Provieco s.a. de c.v reglamento en condominio y administración, para la construcción de 198 viviendas en régimen de propiedad en condominio ubicado en calle San Miguel No. 88, Cuautlancingo, Pue.

Que se expide con fundamento en el Código Civil, libro III Capítulo décimo, sección primera del estado de Puebla, Municipio de Puebla al que se sujetarán los residentes del condominio "Herradura"

Capítulo Primero Disposiciones Generales

Artículo 1.- Este reglamento es de observancia general y obligatoria para todos los residentes del condominio habitacional "Herradura"

Artículo 2.- La vivienda será destinada única y exclusivamente a la residencia unifamiliar.

Artículo 3.- El condominio habitacional en su totalidad se divide en:

I. Bienes privados o de propiedad exclusiva (de la puerta de su vivienda hacia dentro).

II. Bienes comunes a todo el conjunto residencial (de la puerta de su vivienda hacia fuera).

Artículo 4.- Son bienes privados o de propiedad exclusiva cada una de las viviendas que pertenecen por entero en forma individual y exclusiva a cada residente o condómino.

Artículo 5.- Son bienes comunes a todo el condominio residencial los que en general no sean de uso privativo individual, sino los que sean comunes con otros vecinos de viviendas ubicadas dentro del mismo condominio; los cuales no son susceptibles de división ni de venta.

Artículo 6.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que sea el legítimo propietario de una vivienda.

Capítulo Segundo

Derechos y Obligaciones de los Condóminos

Artículo 7.- Los residentes o condóminos son los responsables de la ejecución y cumplimiento de lo dispuesto en el presente reglamento.

Artículo 8.- Cada condómino o residente usará su propiedad individual en forma ordenada y tranquila, **no podrá destinarla a usos contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres. No la destinará a objeto distinto al de residencia unifamiliar**, ni efectuará acto alguno y/o incurrirá en omisiones que perturben la tranquilidad de los demás residentes o condóminos que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del condominio.

Artículo 9.- Ningún condómino, incluso las que cuentan con terreno adicional **podrán excavar, construir y/o ampliar o modificar de manera alguna su vivienda sobre las zonas de terreno libre**, ni en su lote privativo en una restricción de un metro contando a partir del límite de la cerca hasta la casa, ni en área común ningún proyecto distinto a los autorizados para este conjunto, mismos que se anexan a este reglamento;

Artículo 10.- Cualquier ampliación que se realice de acuerdo al artículo no.9, deberá de tramitar su carta de anuencia con los representantes de la mesa directiva y solicitar su licencia de construcción, así como los permisos que fueren necesarios para la obra en cuestión en la dependencia correspondiente.

Artículo 11.-Cada condómino podrá hacer uso de los bienes comunes que existen en el conjunto y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o perjudicar el derecho de los demás.

Artículo 12.- Los condóminos **deberán abstenerse de realizar todo acto incluso en el interior de su vivienda, que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios e instalaciones generales**; así mismo, **no harán ni dejarán de hacer por personas que ocupen su residencia permanente o transitoriamente (aplica a arrendatarios, comodatarios, etc.), nada que pueda dañar el buen aspecto o prestigio del condominio y serán responsables de los daños y perjuicios que causen al inmueble**, por sí o por personas que de ellos dependa, labore o asista a su vivienda.

Artículo 13.- Los condóminos podrán hacer obras y reparaciones en el interior de sus residencias, **pero les está prohibida toda innovación o modificación que altere la estructura**, muros de cualquier tipo u otros elementos esenciales de los inmuebles, o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

Artículo 14.- Los condóminos sólo podrán pintar, decorar o modificar las fachadas o paredes exteriores de sus viviendas cuando existan acuerdos de asamblea donde se encuentren representados el 90% de los condóminos, previa anuencia del Administrador Profesional, siempre y cuando no se perjudique la estética general del inmueble.

Artículo 15.- Los condóminos no podrán instalar ni almacenar ningún equipo, maquinaria o sustancia peligrosa que por sí misma ponga en peligro la seguridad de los demás o pueda causar la ruina o deterioro de la residencia, o conjunto.

Artículo 16.- Ningún condómino podrá obstaculizar las entradas, vestíbulos y áreas de circulación, dejando en ellos objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos, ni deberán efectuar actos que signifiquen pretensión de ejercer dominio individual sobre bienes comunes.

Artículo 17.- Los condóminos **no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, jardines, ni otros lugares localizados en el conjunto y el condómino que abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes**, continuara sujeto a la obligaciones que con llevan las áreas comunes **(pago de cuotas de mantenimiento y gastos)**.

Artículo 18.- Las áreas de estacionamiento son privados y deberán ser usadas de forma tal que no sobrepasen los límites señalados. **En ningún caso se podrán estacionar vehículos en las zonas destinadas para circulación, ni se ocuparán espacios con fines diferentes a estacionamiento, así mismo queda prohibido delimitar de forma física ya sea bardar o cercar los cajones de estacionamiento, ni los límites del lote privativo.**

Artículo 19.- Cada condómino deberá efectuar bajo su exclusivo cargo todas las reparaciones que requiera su vivienda. Si las reparaciones son para varias viviendas, éstas correrán únicamente a cargo de los condóminos afectados, si las reparaciones afectan a todo el inmueble, éstas se harán con cargo al fondo de mantenimiento.

Artículo 20.- Los condóminos deberán permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las partes comunes del inmueble.

Artículo 21.- Queda prohibido tener animales en las viviendas en virtud de que las mismas no contemplan espacios específicos destinados para alojarlos.

Artículo 22.- El tendido de ropa sólo podrá hacerse en las áreas en los patios de servicio y cuidando que no altere la imagen del conjunto.

Artículo 23.- Cada condómino pagará en forma individual los servicios de agua, luz, gas, teléfono, recolección de basura y cualquier otro que utilice en forma exclusiva, en caso necesario deberá contratar los servicios por cuenta propia.

Artículo 24.- El uso de suelo de la vivienda es habitacional por lo cual **no pueden establecerse ningún tipo de comercios.**

Artículo 25.- Los condóminos cubrirán el impuesto predial correspondiente a su propiedad individual, así como los demás impuestos o derechos que les afecte como causantes, a partir de la fecha de escrituración de su vivienda.

Artículo 26.- Cada condómino se obliga a pagar cuotas de mantenimiento de \$____ (_____00/100 M.N.) a la Administración Profesional “_____” por los servicios de Jardinería, Limpieza, Vigilancia y Mantenimiento, adicional deben de establecer desde la primera asamblea de condóminos un fondo destinados a cubrir las cargas comunes y los gastos que por imprevistos y reparaciones periódicas se presenten en el condominio.

Artículo 27.- Se entiende por gastos y cargas comunes:

A. Los impuestos, derechos, multas y cooperaciones no individuales de los que sean causantes los condominios en forma colectiva.

B. Para los gastos de operación y mantenimiento que se requiera para las diversas partes de propiedad común del condominio o de las áreas de donación.

C. Los gastos de administración, sueldos, prestaciones, y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes del condominio.

D. Los gastos generales y los de agua y alumbrado de las partes comunes que deberán pagar puntualmente a la CFE, etc. desde el momento de la firma de la escritura.

Artículo 28.- Las obras necesarias para mantener al inmueble en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente, se ordenarán

por el administrador del condominio, con o sin necesidad de acuerdo previo de los condóminos y con cargo al presupuesto de gastos aprobados.

Artículo 29.- Cuando sea insuficiente el presupuesto determinado por la asamblea de condóminos para cubrir los pagos a que se refiere el artículo anterior, el administrador convocará a asamblea de condóminos para que esta resuelva lo procedente.

Artículo 30.- Los gastos que, sin ser necesarios, aumenten el valor del inmueble y los que mejoren el aspecto y comodidad del mismo, únicamente podrán efectuarse con la previa autorización de cuando menos el 75% de los condóminos.

Artículo 31.- Las reparaciones que requieran los techos, pisos, paredes o muros medianeros, serán por cuenta de los condóminos afectados o beneficiados.

Artículo 32.- La reparación de las áreas comunes que se hagan necesarias por cualquier causa se pagará por los condóminos en la proporción que a cada uno corresponda en los términos del instrumento por el cual se constituya el condominio.

Artículo 33.- En caso de falta o ausencia, del administrador, los condóminos sólo podrán realizar las reparaciones urgentes que requieran los bienes comunes.

En el caso de que un condómino aumentara las cargas comunes para su provecho, el solo deberá soportar dicho gasto.

Artículo 34.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá **ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública.** El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea por acuerdo mínimo del 75% de los condóminos.

Capítulo Tercero De la Asamblea

Artículo 35.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del conjunto habitacional y se constituye con la reunión de la totalidad de los condóminos.

Artículo 36.- Se entiende por condómino con derecho a voz y voto en asamblea general a los señalados por el artículo 6o.

Artículo 37.- Cada condómino gozará de un voto por cada vivienda que sea de su propiedad.

Artículo 38.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por acuerdo del 51% de votos como mínimo para efectos de representación de los condóminos.

Artículo 39.- La votación será personal, nominal y directa, no obstante los condóminos podrán hacerse representar por una persona que sea mayor de edad y así se identifique con carta poder firmada por dos testigos.

Artículo 40.- Los condóminos no podrán votar en los asuntos en que estén personalmente interesados.

Artículo 41.- Las asambleas sólo se ocuparán de los asuntos contenidos en la orden del día de su convocatoria. Por cada asamblea se levantará el acta correspondiente, en la cual se relatarán los asuntos discutidos y los acuerdos alcanzados.

Artículo 42.- Las asambleas serán presididas por el presidente de debates designado en la misma asamblea, su función será la de moderar y organizar la secuencia de las discusiones que surjan.

Artículo 43.- En todas las asambleas fungirán como secretario de debates, el administrador del condominio quien levantará las actas respectivas en el libro destinado para tal fin, el cual se tendrá siempre a la vista de todos los condóminos.

Artículo 44.- Las actas deberán ser autorizadas con las firmas del Secretario y Presidente de debates así como la del comité de vigilancia.

Artículo 45.- Los acuerdos y determinaciones tomadas por mayoría en las asambleas, obligarán a todos los condóminos, incluso a los ausentes y/o disidentes.

Artículo 46.- Las asambleas generales tendrán las siguientes facultades:

I. Nombrar y remover al administrador, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo sexto de este reglamento cuando exista causa justificada y evidente.

II. Nombrar y remover al comité de vigilancia apegándose a lo dispuesto en el capítulo sexto de este reglamento.

III. Determinar las responsabilidades en que incurra el administrador o el comité de vigilancia, en el desempeño de su cargo, así como las que correspondan a los condóminos con respecto a la observancia del presente reglamento y, en su caso, cuando se infrinja la ley y los hechos lo ameriten, promover lo procedente ante las autoridades correspondientes.

IV. Resolver sobre la clase y el monto de la garantía que debe otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su cargo.

V. Examinar y en su caso, aprobar el estado de cuenta en el que se muestren los gastos efectuados en el mes anterior y los fines a que se destinará en el mes subsiguiente. Así como el estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones otorgadas y las pendientes por cubrirse.

VI. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir el fondo destinado a gastos de mantenimiento y administración para cubrir las cargas comunes.

VII. Otorgar y revocar toda clase de poderes.

VIII. Aprobar la realización de programas y actividades de bienestar social e integración comunitaria:

IX. Determinar lo procedente en los casos previstos por el artículo 32 de este reglamento.

X. Instruir al administrador y al comité de vigilancia para el mejor cumplimiento de su cargo.

XI. Designar entre los condóminos al presidente de debates, conforme al artículo 40.

XII. Modificar el instrumento por el que se constituyó el régimen Condominal y el presente reglamento, en los términos y condiciones que los mismos prevén en las disposiciones aplicables al caso.

XIII. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidas dentro de las funciones conferidas al administrador.

Artículo 47.- Las convocatorias para la asamblea ordinaria se realizarán cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de su realización, señalando el lugar, la fecha y la hora de su celebración e incluyendo la orden del día o el listado de los asuntos a tratar. Las asambleas ordinarias se celebrarán con la frecuencia que los condóminos decidan o, por lo menos, una vez cada seis meses.

La convocatoria para las asambleas extraordinarias se realizara con la mayor anticipación posible.

Artículo 48.- La convocatoria será notificada a los condóminos mediante escrito y colocando copias de la misma en los lugares visibles y concurridos del inmueble.

Artículo 49.- Cuando la asamblea ordinaria se celebre en virtud de primera convocatoria se requerirá la presencia del 51% de los condóminos; en segunda convocatoria, se realizará con los presentes y las resoluciones serán tomadas por la mayoría de los votantes presentes.

En el caso de asamblea extraordinaria procederá un plazo de 15 minutos como máximo, si transcurriendo dicho tiempo no existe quórum, la asamblea se celebrará con el número de condóminos presentes. En ambos casos los acuerdos tomados serán válidos conforme el artículo 44 del presente reglamento.

Artículo 50.- Los condóminos podrán convocar a asamblea, sin la intervención del administrador, cuando sus votos representen por lo menos la cuarta parte del valor del inmueble.

Capítulo Cuarto De la Administración

Artículo 51.- La administración del condominio, su mantenimiento y la operación de los servicios, corresponde a los condóminos quienes la llevarán a cabo a través de la persona física o moral designada por la asamblea general.

Artículo 52.- La persona electa que ocupe el cargo de administrador del condominio será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el inmueble, tendrá las facultades de apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pudiendo absolver posiciones; con la facultad especial de recibir en unión del presidente del comité de vigilancia y del tesorero, el monto recaudado por las cuotas que al efecto se determinen por la asamblea conforme al artículo 24 y 45 del presente reglamento. Tratándose de otras facultades y de las que se requiera cláusula especial conforme a la ley, se necesitará el acuerdo mayoritario de los condóminos.

Artículo 53.- El administrador durará en su cargo un año y podrá ser reelegido por el acuerdo de la mayoría de los votantes reunidos en la asamblea de condóminos para otro periodo igual o en su defecto hasta que quién deba sustituirlo tome su puesto.

Artículo 54.- Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus funciones, obligará a todos los condóminos, a menos que la asamblea las modifique o revoque.

Artículo 55.- Corresponde al administrador:

I. Representar a los condóminos y ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que esta designe a otra persona.

II. Realizar los gastos y las obras necesarias para la conservación, operación y administración del inmueble, procurando el buen funcionamiento de los servicios conforme a lo estipulado por el artículo 26 y siguientes del presente reglamento.

III. Verificar la recaudación de las cuotas establecidas por la asamblea a cargo de los condóminos y entregar los recibos a cada uno por el monto de su aportación.

IV. Atender las quejas expresadas por los condóminos respecto de la operación de las instalaciones y servicios generales.

V. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y sus instalaciones.

VI. Promover la organización y el desarrollo de la comunidad mediante actividades sociales, culturales y deportivas.

VII. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con la administración del condominio y permitir su inspección a quién se los solicite.

VIII. Convocar a asamblea y fungir como secretario de debates conforme a los artículos 41, 43, 46 y 47

IX. Notificar la convocatoria de asamblea a los acreedores registrados o a sus representantes en el lugar que para el efecto hayan señalado

X. Informar al comité de vigilancia y a la asamblea de condóminos sobre el estado de cuenta consolidado que muestre el monto de las aportaciones otorgadas y los pendientes por cubrirse, así como los gastos efectuados en el mes anterior y los fines a que se destinara en el mes subsiguiente así como su estimativa presupuestal

XI. Cuidar de la debida observancia y cumplimiento del presente reglamento de la ley de condominio, del código civil y de las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 56.- Para los efectos de la fracción VII del artículo anterior, el administrador, previa autorización de la autoridad competente, deberá llevar los siguientes libros y registros:

I. Libro de actas de asamblea y sesiones administrativas

II. Libro de contabilidad, cobranza y gastos.

III. Registro de acreedores.

Artículo 57.- El administrador será solidariamente responsable con los que le haya precedido por las irregularidades en que hubieren incurrido estos, si conociéndolas, no las denuncia a la asamblea de condominios para que se adopten las medidas necesarias para su reparación.

Artículo 58.- El administrador podrá ser removido por la asamblea general en los términos del capítulo 6 de este reglamento.

Artículo 59.- En los casos donde se constituya más de un régimen condominal y existan servicios y bienes comunes al conjunto residencial se formará un consejo de administradores, el cual se integrará y funcionará en los términos del reglamento correspondiente.

Capítulo Quinto Del Comité de Vigilancia

Artículo 60.- El comité de vigilancia es el órgano encargado de verificar el destino de los fondos económicos y la correcta actuación de la administración, así como de la regulación de las ampliaciones y modificaciones que se ejecuten en las viviendas.

Artículo 61.- El comité de vigilancia se integra por un presidente y dos vocales, quienes serán electos por la asamblea general y durarán en su cargo un año pudiendo ser reelectos por otro periodo igual o en su defecto hasta que las personas que deban sustituirlos ocupen su puesto.

Artículo 62.- Corresponde al comité de vigilancia:

I. Cerciorarse que el administrador dé cumplimiento a los acuerdos de la asamblea general.

II. Vigilar la correcta aplicación de los fondos mediante la inspección de los libros y papeles de la administración y de los informes que le rinda el administrador.

III. Informar periódicamente a la asamblea sobre su labor de vigilancia.

IV. Informar periódicamente a la asamblea sobre su labor de vigilancia.

V. Otorgar las cartas de anuencia de las ampliaciones o modificaciones de las casas que los condóminos soliciten.

VI. Convocar a asamblea general en los términos de los artículos 39, 40, 41, 42, 45, 46, 47 y 48 de este reglamento.

VII. Asistir a las sesiones administrativas y a las asambleas generales.

VIII. Las demás que le sean asignadas por la asamblea general, la ley de condóminos y demás disposiciones legales.

Artículo 63.- El comité de vigilancia estará obligado a efectuar una revisión bimestral sobre algún punto en particular de la administración e informar a la asamblea sobre los resultados obtenidos, de dichas revisiones se levantará un acta firmada por todos los que en ella intervinieron a efecto de constancia.

Artículo 64.- Los miembros del comité de vigilancia podrán ser removidos en los términos del capítulo siguiente.

Capítulo Sexto **De los Cambios en los Órganos de Administración**

Artículo 65.- Las personas que integran los órganos de administración del condominio y el comité de vigilancia serán removidas de su cargo por alguna de las siguientes causas:

I. Renuncia escrita, presentada ante la asamblea general de condóminos o ante el comité de vigilancia con quince días de anticipación.

II. A petición expresa del 51% de los condóminos.

III. Cumplimiento del término señalado para la duración en el cargo.

IV. Por comprobación de haber cometido acciones fraudulentas en el manejo de los fondos económicos del condominio o de cualquier otro delito tipificado por la ley. El comité de vigilancia o en su caso la nueva administración Condominial determinará la cuantía de los daños y perjuicios ocasionados y realizará las acciones legales necesarias para su reparación.

V. Por abandono de sus funciones por más de 30 días.

VI. Por incapacidad legal o física para cumplir con sus funciones.

Artículo 66.- En caso de remoción a abandono de cargo de alguno de todos los miembros de la administración o del comité de vigilancia uno u otro deberán convocar a asamblea general en los términos de los artículos 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47 y 49 con el objeto de elegir a los nuevos miembros.

Capítulo séptimo

De las Sanciones

Artículo 67.- Los condóminos que no paguen oportunamente las cuotas para gastos comunes determinadas por la asamblea general, estarán obligados a pagar intereses moratorios al 200% del porcentaje de inflación mensual que dé a conocer el banco de México sobre el importe de las cuotas omitidas o extemporáneas, del mes inmediato a la demora.

Artículo 68.- El pago de las cuotas para gastos comunes se hará dentro de los primeros cinco días de cada mes, sin necesidad de previo cobro y en el domicilio señalado para tal efecto, previa entrega de recibido correspondiente.

Artículo 69.- Los intereses moratorios causados por las cuotas omitidas seguirán computándose mientras no sean cubiertas y se haya optado por su exigencia a través de la vía judicial a que hace referencia la ley.

Artículo 70.- El pago de las cuotas de mantenimiento se hará dentro de los cinco días de cada mes, en el domicilio del Administrador Profesional, sin necesidad de Previo Cobro, entregando el recibo correspondiente. Para los casos de incumplimiento en el pago se generará un interés moratorio del 10% mensual, el cual se computará hasta la total liquidación de las mensualidades vencidas.

Capítulo Octavo

Modificaciones y Controversias

Artículo 71.- Se requiere el acuerdo expreso del 100% de los condóminos para modificar lo dispuesto en el instrumento privado por el cual se constituye el régimen de propiedad en condominio y reformar este reglamento.

Artículo 72.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del código civil, del instrumento privado por el cual se constituya el condominio, o bien, por aquel en que se transmita la propiedad, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje de los tribunales competentes.

Transitorios

Artículo 1o.- Este reglamento inicia su vigencia a partir de la fecha en que se constituya el régimen de propiedad en condominio, mediante el instrumento privado correspondiente.

Artículo 2o.- La designación del administrador, así como la determinación de las cuotas serán conforme al presente reglamento y al código civil vigente del Estado de Puebla, mismas que se establecerán en la primera asamblea de condóminos que se celebre.