



REGLAMENTO INTERNO PRIVADA ALEJANDRÍA

Para los efectos y fines consiguientes del presente reglamento, se establecen con efecto explicativo que las siguientes definiciones serán utilizadas en lo sucesivo e indistintamente, en singular o en plural tendrán los siguientes significados:

- a) **Áreas comunes:** Son las áreas, dentro del Condominio “Privada Alejandría” tales como, las vías públicas, áreas peatonales, jardines, áreas verdes, área de juegos, canchas deportivas, caseta de vigilancia, alberca, pérgola, gimnasio deportivo, escaleras, estacionamiento, baños y regaderas; contenedor de basura, pasillos colindantes, etc.
- b) **Condómino:** Propietario(a) o poseedor(a) legítimo(a) de uno o más departamentos del Condominio “Privada Alejandría”.
- c) **Arrendatario:** Persona o individuo que temporalmente arrenda un inmueble y que a su vez se obliga a pagar por ese uso de suelo.
- d) **Mesa Directiva:** La Asociación de vecinos del Condominio “Privada Alejandría” que para los efectos de este Reglamento, se constituya mediante la constitución de una asociación civil.
- e) **Construcción:** Instalación, edificación remodelación, adaptación, adición o por cualquier otra forma, la ejecución de cualquier tipo de obra material o mejora que se realice en cualesquiera de los lotes y/o vivienda dentro del Condominio “Privada Alejandría”.
- f) **Reglamento:** Conjunto de disposiciones que se contienen en el presente reglamento.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 OBJETIVO DEL REGLAMENTO

El presente reglamento interno tiene como finalidad el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de todos los residentes del Condominio Alejandría, velando además por la mejor conservación de los bienes comunes, el aseo, la seguridad y salubridad del Condominio.

La buena voluntad, el buen trato hacia los vecinos y personal del Condominio, el respeto a los espacios ajenos y al silencio y/o privacidad que puedan aportar en forma generosa cada uno de los propietarios y demás ocupantes, se considerarán principios esenciales para lograr una mejor calidad de vida. En consecuencia, es responsabilidad de todos y cada uno de los copropietarios el hacer cumplir estas normas.

1.2 OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO

El cumplimiento de este reglamento es obligatorio para todos los propietarios, ya sean personas físicas o morales, así como todas las personas que habiten y/o hagan uso de las instalaciones del Condominio denominado Alejandría.

Todos los Condóminos o arrendatarios de viviendas se obligan a cumplir las normas establecidas en el presente reglamento independientemente de que ocupe su vivienda o no.

El no cumplimiento de este reglamento por el copropietario, arrendatario u ocupantes a cualquier otro título, en cualquiera de los ítems que a continuación se presentan, dará derecho a la administración a proceder en la siguiente forma: el residente será amonestado de manera escrita. En tal evento, la infracción quedará debidamente anotada en el libro especialmente habilitado para este tipo de situaciones y, los responsables de certificar el hecho serán los miembros del Comité Administrativo, quienes examinarán el caso y determinará una multa del 10% de la cuota mensual, la cual será ejecutada por el Administrador y deberá ser pagada por el residente infractor junto con la cuota mensual próxima. El monto recaudado será utilizado para mejoras continuas del fraccionamiento.

1.3 APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

Con el fin de lograr el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento, se designará un Comité Administrativo y un administrador de Condominio, quienes serán los organismos responsables de llevar a cabo la administración, mantenimiento, control y vigilancia de lo aquí establecido.

Lo no previsto en este Reglamento, se regirá por las disposiciones contenidas en la legislación que resulte aplicable en la materia y lo establecido en los instrumentos de transmisión de la propiedad de las viviendas del Condominio Alejandría.

CAPÍTULO II. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS.

2.1.- El Colono tendrá derecho de propiedad exclusivo de su Vivienda y derecho de copropiedad de los elementos y partes del Fraccionamiento que se consideren comunes. El uso y goce de los bienes comunes favorece a todos los copropietarios de los Viviendas y a las personas a quien éstos cedan su uso y goce, sin perjuicio de las obligaciones recíprocas y las limitaciones que impone o hace necesario el uso y goce común de los bienes citados. En consecuencia los copropietarios de los Viviendas podrán servirse de los bienes comunes empleándolos para su destino natural y ordinario, sin dificultar el ejercicio del mismo derecho que corresponde a los demás propietarios y ocupantes.

2.2.- El Condominio Alejandría posee áreas verdes y zonas de recreación tales como: alberca, área de asadores, gimnasio, dos canchas deportivas, vestidores, pérgola y zonas de estar, a las cuales se les denomina bienes comunes. Dichos bienes tienen la finalidad de fomentar la recreación, el deporte y la convivencia en cada uno de los copropietarios.

Se entiende por bienes comunes (áreas de recreación):

- a) Las áreas verdes y recreativas
- b) Las canchas de fútbol y básquetbol
- c) El área de pérgola
- d) Área de escaleras
- e) Los libres accesos, vías y andadores al fraccionamiento
- f) Caseta de acceso principal
- g) Área de contenedores de basura
- h) Pasillos colindantes
- i) Gimnasio
- j) Baños-vestidores

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES

3.1. COCHERAS Y ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

Cada vivienda cuenta con su área de estacionamiento también denominada como Cochera. Los condóminos con predios denominados con el número 1 (ejemplo: D1) tienen el derecho a un cajón de estacionamiento solamente y los departamentos denominados con el número del 2 al 6 cuentan con dos lugares.

- a. Las áreas de estacionamiento podrán ser utilizadas única y exclusivamente por su propietario o bien por un usuario legítimo con autorización del propietario en cuestión; así como, a visitante del propietario siempre y cuando sobre un cajón de estacionamiento de los establecidos en la escritura, dicha autorización deberá ser entregada por escrito al administrador del condominio o bien al comité administrativo. Todo esto, siempre y cuando tenga un cajón denominado para el propietario disponible

3.2.- LÍMITES DE VELOCIDAD Y RESPETO DE NORMAS DE VIALIDAD

Deben respetarse todos los señalamientos y límites de velocidad establecidos por la administración. El máximo límite de velocidad permitido dentro del fraccionamiento es de 20 km/h.

Se prohíbe practicar cualquier tipo de juego, obstaculizar e impedir el paso en las vías de circulación de vehículos o personas o las áreas comunes, que no sean expresadamente destinadas para éste fin.

Es responsabilidad del condómino el revisar las dimensiones de sus vehículos con respecto a los espacios de estacionamiento, evitando así, que éstos excedan los limitantes de los cajones privados, del contrario se les invita a estacionar sus vehículos en el exterior del condominio para evitar la obstrucción de los espacios colindantes.

3.3 APROVECHAMIENTO Y RESPETO DE LOS BIENES COMUNES

Los bienes comunes y las áreas de recreación con las que cuenta el Condominio Alejandría tienen la finalidad de promover la convivencia tanto familiar como vecinal. Dichas áreas son para el uso y goce de todos y cada uno de los copropietarios, siempre y cuando se cumplan y respeten las siguientes normas:

- a) Queda estrictamente prohibido realizar fiestas particulares en cualquiera de las áreas comunes del Fraccionamiento ya sea la zona de estar, gimnasio o cualquiera de las canchas de Fútbol o básquet a excepción de área de pérgola.
- b) Se prohíbe causar ruidos o sonidos que afecten la tranquilidad del fraccionamiento, tales como, los producidos por radios, radiograbadoras, estéreos, etc; que rebase los 65 decibeles en horario nocturno y 68 decibeles en el horario diurno. (*Basado en el artículo 29 del reglamento de Policía y Buen Gobierno, segunda fracción*). Se considerará como horario nocturno el comprendido entre las 22:00 a las 6:00 horas y como horario diurno el comprendido entre las 6:00 a las 22:00 horas.
- c) Se prohíbe dejar restos de comida o cualquier tipo de basura en cualquiera de las áreas comunes.
- d) Se prohíbe el acceso en automóvil, bicicleta, motocicleta o cualquier otro tipo de vehículo dentro de las áreas verdes, zonas de estar, área de Juegos Infantiles y Canchas.
- e) Dichos vehículos únicamente podrán ingresar en las vialidades de tránsito previamente establecidas.
- f) Se prohíbe podar o alterar total o parcialmente cualquiera de los árboles, plantas, césped y demás arbustos dentro del Condominio, en caso de que alguno de éstos ocasione algún conflicto deberá ser reportado en administración quien a su vez informará al personal de mantenimiento, quienes son los

únicos autorizados para realizar dicha acción. Igualmente se prohíbe la alteración y el manipulo del cuarto de máquinas, alberca y luminarias generales.

- g) Se prohíbe el uso de lenguaje altisonante o acciones que atenten contra la moral y buenas costumbres en cualquier área común del condominio, en caso de infringirse esta norma, el comité administrativo o el guardia en turno tendrán la facultad de hacer un reporte a las autoridades por faltas a la moral en la vía pública y serán las autoridades quien dictaminen la sanción.
- h) El horario dentro del cual se podrá hacer uso y aprovechamiento de las canchas deportivas, la zona de juegos infantiles y alberca será de las 8:00 horas hasta las 23:00 horas de lunes a domingo.
- i) Todos los objetos establecidos en las áreas libres del Condominio tales como los juegos infantiles, mesas, sillas, bancas, lámparas, botes de basura, etc., son responsabilidad de todos los Condóminos, quienes deberán encargarse de su cuidado, limpieza y mantenimiento.
- j) Es obligación de todos los Condóminos el hacerse cargo del mantenimiento y cuidado de accesos al Condominio, pavimento, banquetas, guarniciones, bardas y rejas así como del equipo de gimnasio, mesas, sillas, postes, arbotantes, señalización, portones de acceso, escaleras y cualquier inmueble que constituya el Condominio. La destrucción total o parcial, desgastamiento, o cualquier daño que pueda ocurrir en cualquier área del Condominio, deberá ser reparado de inmediato, y se hará el cargo correspondiente de reparación al Condómino en cuestión que haya ocasionado dicho perjuicio después de haber realizado un presupuesto de los daños por parte de la administradora. En caso de desconocerse la procedencia de dicho acto, será obligación de todos los Condóminos realizar dicha reparación por medio de una cuota extraordinaria de mantenimiento. El administrador será el encargado de realizar el presupuesto, convocar la asamblea y recabar los importes correspondientes.
- k) Se prohíbe el lanzamiento de cualquier objeto en cualquier área del Condominio que pueda agredir a cualquier individuo o bien cualquier propiedad ajena. Dicha acción será considerada una falta grave y se dictaminará la sanción correspondiente aclarada en el punto 1.2. Del Capítulo 1.
- l) No se permite que los menores o cualquier otra persona, realicen ningún tipo de juego o prácticas deportivas dentro de vialidades de tránsito y entradas del Condominio.
- m) Se prohíbe el uso de bebidas alcohólicas en cualquier área del Condominio exceptuando del área de pérgola y mesas exteriores siempre y cuando no sean botellas de vidrio; y en el interior de cada Vivienda si su propietario así lo permite y mantenga la puerta cerrada.
- n) Se prohíbe terminantemente el uso de cualquier sustancia ilegal o alucinógena en cualquier área del fraccionamiento. Cualquier persona que posea éstas sustancias será reportada inmediatamente a las autoridades correspondientes.
- o) Se prohíbe incinerar desperdicios de hule, llantas, plásticos, y similares, cuyo humo cause molestias, altere la salud o trastorne la ecología.
- p) Se prohíbe fijar propaganda comercial, religiosa, política o cartulinas que ofendan el pudor y la moral en los edificios, o en postes, bardas y en general.
- q) Se prohíbe ejecutar actos indecorosos por cualquier medio, en los lugares públicos o privados del fraccionamiento.

3.4.- TENENCIA DE MASCOTAS

No se permite la tenencia de mascotas dentro del condominio; en caso de existir en la actualidad es necesario cumplir las siguientes reglas.

- a) No se permite el libre acceso de ninguna mascota en alguna de las áreas libres del Condominio así éste, esté acompañado de su propietario.
- b) No se permite que ningún animal realice sus necesidades en ningún área libre del Condominio, de ser así, el propietario tiene la obligación de sacarlo fuera del Condominio.
- c) El dueño de la mascota será el único responsable de los daños que ésta pueda causar y serán de su exclusivo cargo.

3.5.- FIESTAS Y EVENTOS ESPECIALES

Con el fin de mantener el orden, la cordialidad y el respeto entre cada uno de los habitantes del Condominio, se restringen las fiestas y eventos sociales que no sean solicitados con anterioridad al comité y después de llenar una solicitud en forma para el apartado de la pérgola (Caseta). Se responsabiliza el propietario que lo solicita de la limpieza y estado de las áreas después del uso a la hora que termine el evento.

Para los eventos en pérgola se deberá reservar con previa anticipación enviando un correo a: eventos.privada.alejandria@gmail.com y en cuanto se les confirme que la fecha está disponible, habrá que pasar a vigilancia para llenar el formato de reservación y se debe realizar el pago de la reservación de acuerdo al número de asistentes.

Cualquier festejo o evento personal que se realice dentro de la vivienda misma del Condómino debe de respetar las siguientes normas:

- a) Se restringe el uso de palabras altisonantes en un grado y volumen en que pueda afectar la tranquilidad del resto de los vecinos.
- b) En caso de utilizar música y equipos de sonido en el evento en cuestión, deberá tener un volumen moderado, el cual deberá ser disminuido a las 23:59 horas del día en cualquier día de la semana. Horario de eventos los domingos de 1:00 p.m. a 6:00 pm., de lunes a jueves de 9:00 a.m. a 12:00 a.m. y para viernes y sábado de 9:00 a.m. a 2:00 a.m.
- c) Se restringen los eventos sociales a un máximo de 30 personas en el área de pérgola.
- d) Queda estrictamente prohibido utilizar cualquiera de las unidades como centros nocturnos, discoteca, bares o centros de juego, ya que la finalidad primordial del Condominio Alejandría es mantener una calidad de vida y tranquilidad óptima para cada uno de sus residentes.
- e) La entrada de alcohol en pérgola será hasta las 23:59 horas.
- f) No se permiten las piñatas de papel en fiestas.
- g) El área de pérgola NO es un salón de eventos masivos, es para reuniones pequeñas.

3.6.- VISITANTES

Los visitantes son todas aquellas personas no residentes del Condominio Alejandría que se desplacen a éste por una corta duración de tiempo con el fin de tratar cualquier asunto de índole personal con algún Condómino o residente.

Los visitantes del Condominio podrán ingresar de las siguientes formas:

- a) Via peatonal
- b) Por medio de un automóvil o camión de carga. (*Ver clausula A del inciso 3.1. para el control vehicular*).
- c) Por medio de Bicicleta o vehículos de ruedas.
- d) Por medio de una motocicleta o cuatrimoto.
- e) Se obliga a todos los visitantes a presentar una identificación oficial al guardia en turno.

3.6.1- LOS VISITANTES QUE INGRESEN POR MEDIO DE LA VÍA PEATONAL DEBERÁN SEGUIR LAS SIGUIENTES INDICACIONES

- a) Presentar al guardia una identificación oficial, la cual conservará el guardia en cuestión y brindará por su parte un tarjetón de visitante, el cual deberá ser recogido por el visitante una vez que abandone el Condominio. El guardia sólo puede devolver la identificación oficial en el momento en que recibe de vuelta el tarjetón de visitantes. La salida del visitante será únicamente por la puerta de acceso principal.
- b) Firmar en la bitácora del guardia el nombre del visitante o en su defecto de un representante de la familia que pretende ingresar, fecha, hora de entrada, el número de personas que ingresan al Condominio, domicilio específico al que se dirigen, nombre de la persona en cuestión que pretenden visitar.
- c) Una vez que hayan ingresado al Condominio, los visitantes que ingresen vía peatonal deberán utilizar las banquetas dentro del mismo. No se permite el acceso por las vías de acceso automovilístico.
- d) La tolerancia para visitas o taxis que vayan a recoger a algún propietario o inquilino es de 10 minutos como máximo.

3.6.2 LOS VISTANTES QUE INGRESEN POR MEDIO DE UN AUTOMOVIL, BICICLETA, MOTOCICLETA O CUALQUIER VEHÍCULO DE RUEDA, DEBERAN SEGUIR LAS SIGUIENTES INDICACIONES

- a) Presentar al guardia identificación oficial del conductor del vehículo, a cambio el guardia proveerá un tarjetón de visitante, el cual será exclusivo para auto y deberá mantenerse en un lugar visible. El guardia sólo puede devolver la identificación oficial en el momento en que recibe de vuelta el tarjetón de visitantes / ingreso automovilístico.
- b) El guardia en turno deberá registrar el tipo de vehículo que ingrese y el número de placas.
- c) Los visitantes propietarios de automóviles o camiones de carga, deberán estacionar su vehículo en los espacios determinados para dicho efecto, sin perturbar el acceso a las cocheras o cualquier propiedad privada.

3.6.3- REGLAS GENERALES DE LOS VISITANTES

- a) En caso de infringir cualquier norma citada en el presente reglamento por parte de cualquier visitante, el Administrador tendrá la función de documentar dicho incidente, el cual, en caso de afectar en su totalidad o parcialidad algún área común o en su defecto la propiedad de algún Condómino, será el Condómino en cuestión que haya requerido a dicho visitante, quien se hará cargo de la reparación de daños y perjuicios que el visitante haya ocasionado.
- b) La empresa administradora, el guardia en turno y demás instancias administrativas del Condominio no se hacen responsables de los daños y perjuicios que puedan ocurrir a cualquier vehículo propiedad de los visitantes.

3.7.- NEGOCIOS COMERCIALES DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO

Se prohíbe cualquier tipo de negocio o establecimiento comercial de cualquier índole dentro de todas las unidades habitacionales, departamentos, casas o cualquier vivienda del Condominio Alejandría con el fin tanto de mantener un ambiente óptimo de convivencia familiar y no de competencia comercial como de conservar el estilo residencial del Condominio.

3.8.- ÁREAS DESIGNADAS PARA FUMAR

Las áreas cerradas del Condominio Alejandría son áreas libres de tabaco, por lo cual únicamente se permite fumar en las áreas al aire libre del Fraccionamiento o en el interior de la vivienda de cada Condómino, si su propietario así lo permite, siempre y cuando se mantenga la puerta cerrada.

No se permite:

- a) Fumar dentro de los pasillos en caso de los edificios o cualquier área común cerrada como baños, gimnasio y alberca.
- b) No se permite tirar o apagar cigarrillos en escaleras, estacionamientos ni áreas comunes. (*Cláusula 2.2*)
- c) Fumar en el exterior de una vivienda ajena.

3.10. - MUDANZAS

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

Es necesario llenar la solicitud de mudanzas con datos personales y especificaciones para dar la completa autorización del acto. (*Caseta*).

El horario de mudanza es de 8:00 a 20:00 horas.

CAPÍTULO IV. USO DE SUELO

No se permite modificación alguna ya sea exterior o interior en ninguna de las áreas del Condominio incluyendo la propiedad privada (Vivienda) de cada Condómino. Se deberán respetar los tonos establecidos por el constructor y toda la arquitectura, manteniendo constante mantenimiento a los mismos.

4.1.- PROPIEDAD PRIVADA

- a) No se permite colocar ningún tipo de prenda en las fachadas, pasillos, cocheras, y barandales del Condominio. Dichas prendas únicamente podrán ser colocadas en las áreas del Vivienda destinadas para tal efecto.
- b) El Condómino deberá efectuar bajo su propio cargo las reparaciones pertinentes que correspondan a su propiedad privada.
- c) No se permite el uso de grafitis o cualquier otro tipo de pintura o diseño en ningún área del Condominio.
- d) Se deberá respetar el diseño de protecciones que se entregará por parte de la inmobiliaria con el fin de conservar la estética de las viviendas.
- e) La mejora estética para el Condominio será estipulada, diseñada y autorizada por especialistas en el tema y la mesa directiva.
- f) Cualquier cambio que se requiera de los departamentos en particular que sea visible en la fachada deberá ser consultado previamente a la mesa directiva, quienes decidirán si se puede o no realizar el tipo de cambio.
- g) Para el trámite de compraventa de los departamentos se deberá solicitar una carta de no adeudos a la Administración, de haber algún adeudo, éste deberá ser cubierto antes de poder realizar cualquier operación.

CAPÍTULO V. ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

El Condominio Alejandría será administrado a través de las siguientes instancias:

- a) El Administrador del Condominio.
- b) El Comité Administrativo
- c) La Asamblea General de Condóminos

La empresa inmobiliaria brindará apoyo a la Administración del Condominio hasta el momento en que dichas instancias Administrativas logren su autonomía e independencia.

La Asamblea General de Condóminos tendrá la facultad de nombrar a un Administrador de común acuerdo. Dicho administrador contará con todas las facultades a las que se refiere el Código Civil.

5.1.- EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.

El Administrador tendrá las siguientes funciones y facultades:

- a) Cuidar y vigilar constantemente los bienes de los Condóminos y servicios comunes, así como la integración y desarrollo de la comunidad que integra el Condominio.
- b) Realizar las obras necesarias correspondientes a los actos de Administración, Seguridad privada y mantenimiento del Condominio.
- c) Realizar la recaudación de cuotas correspondientes al mantenimiento, administración y seguridad privada del Condominio.
- d) Entregar los recibos de cuotas correspondientes al mantenimiento, seguridad y administración, a cada uno de los Condóminos.
- e) Efectuar gastos correspondientes al mantenimiento, seguridad y administración del Condominio. Es decir, se encargará del pago correspondiente a todo el personal de mantenimiento, guardias de seguridad privada y el sueldo del Administrador con sus respectivos auxiliares en el momento en que lleguen a requerirse.
- f) Llevar una clara relación en la cual se compruebe cada uno de los gastos efectuados para la administración y mantenimiento del Condominio.
- g) Llevar una relación que compruebe los montos y aportaciones pendientes de cubrir. En dicha relación deberá quedar claramente especificado el saldo pendiente.
- h) Ejecutar los acuerdos del Comité Administrativo y la Asamblea General de Condóminos con colaboración del Comité Administrativo.
- i) El Administrador tendrá la obligación de publicar mensualmente un informe en el cual se documente a los Condóminos que permanecen como pendientes de realizar el pago de gastos comunes.
- j) El Administrador cuenta con la facultad de exigir el pago de gastos comunes siempre y cuando respete la integridad de cada uno de los habitantes y personal del Condominio.

El Administrador puede relevar de su cargo a cualquier empleado del personal de mantenimiento si éste no cumple con sus funciones como es debido siempre y cuando obtenga la aprobación por escrito del Comité Administrativo.

5.2.- EL COMITÉ ADMINISTRATIVO

Cualquier Colono tendrá la facultad de postularse para formar parte del cuerpo del Comité Administrativo, el cual deberá ser integrado por un máximo de cinco integrantes y será regulado por el Administrador del Condominio. Dicho comité se formará con el fin de tener representatividad y personalidad jurídica para de ésta forma actuar válidamente dentro del campo jurídico.

Los Integrantes del Comité Administrativo serán establecidos mediante la postulación de los Condóminos interesados en formar parte de ella y más adelante mediante la votación de la Asamblea General de Condóminos quien dictaminará a los cinco integrantes.

Una vez establecido el Comité Administrativo, se realizará una nueva postulación dentro del mismo Comité en el cual se elegirá al Presidente, Tesorero y Secretario, para lo cual se realizará una votación dentro de los diez integrantes del comité. En caso de no llegar a un acuerdo en dicha votación, será la Asamblea General de Condóminos quien vote y dictamine dichos cargos.

Una vez establecidos el presidente, el tesorero y el secretario del Comité Administrativo, permanecerán en su cargo por un periodo de un año, continuando en dicho cargo hasta el momento en que tomen posesión quienes deben sustituirlos. No se permite formar parte del comité a arrendatarios.

El resto de los integrantes del Comité Administrativo, fungirán como vocales, y de igual manera, permanecerán en su cargo por un periodo de un año.

Una vez terminado el periodo del presidente, tesorero y secretario dentro del comité administrativo, no podrán reubicarse en el mismo puesto, sin embargo podrán permanecer dentro del comité si la Asamblea general de Condóminos así lo decide mediante una votación.

5.2.1.- FUNCIONES DEL COMITÉ ADMINISTRATIVO

El comité administrativo deberá desempeñar las siguientes funciones:

- a) El Comité Administrativo se encargará de la dar voz y presencia física a la administración del Condominio, de acuerdo a los establecimientos citados en el presente reglamento.
- b) El Comité Administrativo deberá establecerse como una Asociación Civil certificada por un representante del municipio. Dicha asociación tendrá la facultad de brindar representación legal ante cualquier dependencia o individuo.
- c) El Comité Administrativo deberá convocar a la Asamblea General de Condóminos para cualquier asunto relacionado con el bienestar de la comunidad, posteriormente deberá reunirse con el Administrador y dar un informe de los acuerdos establecidos en la junta previa. Únicamente el Administrador puede ejecutar dicho acuerdo.
- d) Informar en las Asambleas Generales de Condóminos acerca de todas las actividades y programas a desarrollar dentro del Condominio, así como los estados de cuenta correspondientes al mes anterior y el estado de cuenta de los montos y aportaciones pendientes por cubrirse. Dichas reuniones las deberá programar el Comité Administrativo como mínimo una vez cada tres meses y deberá convocar a la Asamblea General por lo menos con ocho días de Anticipación.
- e) Dictaminar la sanción que se impondrá a cualquier Condómino que infrinja en cualquiera de las normas establecidas en el presente reglamento. Dicha sanción será una multa cuya cuota está determinada en el punto 2.1. Capítulo 1 y posteriormente deberá ser informada inmediatamente al Administrador quien posee la función de ejecutarla. El Motivo por el cual se dictamine cualquier sanción deberá ser previamente estudiado y examinado por el Comité Administrativo.
- f) Verificar que se cumplan todas y cada una de las normas establecidas en el presente reglamento.
- g) Tomar las medidas necesarias conforme a la ley en caso de infringir cualquier norma del reglamento.
- h) Ejecutar los acuerdos que se tomen en la Asamblea general de Condóminos.

Dentro del Comité Administrativo el Presidente electo por el resto del Comité se comprometerá a cumplir con las siguientes funciones:

- a) Presidir las sesiones del Comité Administrativo, y firmar las actas correspondientes.
- b) Convocar y Organizar las Asambleas generales de Condóminos.
- c) El presidente tiene la obligación de presentarse en todas las asambleas, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá elegir un sustituto dentro de los integrantes del comité administrativo.

Dentro del Comité Administrativo el Secretario electo por el resto del Comité se comprometerá a cumplir con las siguientes funciones:

- a) Estar pendiente de que la administradora mantenga actualizados los libros referentes al Condominio.
- b) Hacerse cargo de toda la correspondencia y archivos del Condominio.
- c) Asistir al Presidente del Comité en las asambleas generales.

- d) El secretario tiene la obligación de presentarse en todas las asambleas así como de llevar control de las minutas de juntas, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá elegir un sustituto dentro de los integrantes del comité administrativo.

Dentro del Comité Administrativo el Tesorero electo por el resto del Comité se comprometerá a cumplir con las siguientes funciones:

- a) Supervisar el manejo de fondos económicos del Condominio.
- b) Presentar a la Asamblea General de Condóminos el ejercicio mensual de ingresos y egresos correspondiente a las cuotas y gastos efectuados en el Condominio.
- c) Estar pendiente de que la administradora mantenga actualizada la contabilidad del Fraccionamiento.
- d) Crear una cuenta bancaria con firma mancomunada a nombre de una asociación civil en la cual se destinarán todos los fondos del Condominio.
- e) Cuidar siempre que el Condominio se encuentre al corriente en sus pagos y obligaciones.
- f) El tesorero tiene la obligación de presentarse en todas las asambleas, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá elegir un sustituto dentro de los integrantes del comité administrativo.

Dentro del Comité Administrativo los vocales electos por el resto del Comité se comprometerán a cumplir con las siguientes funciones:

- a) Asistir al presidente, secretario y tesorero en las asambleas y en el momento en que se requiera.
- b) Aconsejar al presidente, secretario y tesorero en las propuestas realizadas en las asambleas.
- c) Opinar y en su defecto intervenir tanto en las asambleas como en la imposición de multas.
- d) Supervisar los procesos que se lleven a cabo en las asambleas, la entrega de reportes por parte del administrador y la imposición de multas.
- e) Asesorar al presidente, secretario y tesorero en las tomas de decisiones y revisión de casos.
- f) Realizar la votación correspondiente y por escrito cuando se requiera.
- g) Organizar previamente los recursos que se utilizarán en las asambleas.
- h) Supervisar periódicamente los procesos administrativos por parte del administrador.
- i) Todos los vocales tienen la obligación de presentarse en las asambleas tanto ordinarias como extraordinarias, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberán emitir un escrito tanto al administrador como al presidente del comité administrativo y se procederá a tomar decisiones sin la validez y aportación de su voto.

5.3.- LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS

La Asamblea General del Condóminos se constituye por todos los Condóminos del Condominio Alejandría. Las resoluciones de la Asamblea General de Condóminos se tomarán por mayoría de votos. Cada Condómino gozará de un voto. La votación será personal, nominal y directa.

En caso de copropiedad, se deberá designar a un representante común para los efectos de votación dentro de la asamblea.

En caso de no presentarse un total del cincuenta más uno por ciento de los integrantes de la Asamblea, se convocará a una segunda Asamblea, y se procederá a tomar decisiones con la mayoría de votos de los integrantes que se hagan presentes en la segunda asamblea.

La Asamblea General de Condóminos deberá desempeñar las siguientes funciones:

- a) Nombrar a los miembros que integrarán el Comité Administrativo.
- b) Discutir y en su caso, aprobar el estado de cuenta anual presentado por el Comité Administrativo.
- c) Instruir al Comité Administrativo para el mejor cumplimiento de su cargo.
- d) Determinar gastos especiales referentes al mantenimiento y conservación del Condominio.
- e) Aprobar la realización de programas para el cumplimiento de sus fines.

- f) Determinar el uso de los fondos correspondientes a las multas e infracciones. Dichos fondos deberán ser utilizados en pro de toda la comunidad que habita en el desarrollo.

5.3.1 LAS ASAMBLEAS

Las Asambleas podrán ser Ordinarias y Extraordinarias. Las Asambleas Ordinarias se realizarán cada tres meses, mientras que las extraordinarias se realizarán en cualquier momento que la Asamblea, el administrador, el comité administrativo, cualquier consideren pertinente.

A) ASAMBLEAS ORDINARIAS

Las Asambleas ordinarias tendrán como objetivo revisar los estados de cuenta semestrales del Condominio así como las mejoras posibles del mismo y serán presididas por el Comité Administrativo con la presencia del Administrador y todos los propietarios de una vivienda que integran la Asamblea general de Condóminos. Dichas Asambleas deberán ser convocadas por el comité Administrativo.

Las Funciones de las Asambleas Ordinarias son las siguientes:

1. Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo del fraccionamiento.
2. Nombramiento del Comité Administrativo.
3. Remover al Comité Administrativo y nombrar a los nuevos integrantes. Dicho procedimiento deberá realizarse cada tres años o bien, cuando un integrante del Comité no cumpla con sus funciones debidamente para lo cual, la Asamblea tiene la facultad de realizar una votación y proceder si se cuenta con un mínimo del 51% de los votos.
4. Supervisar que tanto el Comité Administrativo como el Administrador, cumplan con los acuerdos de las Asambleas generales.
5. Apoyar en la elaboración de los programas de trabajo del Comité Administrativo.
6. Participar en forma activa en el cumplimiento del presente reglamento.
7. Examinar y aprobar el informe anual de actividades que rinda el Comité Administrativo.
8. Establecer las aportaciones correspondientes a las cuotas extraordinarias.
9. Revisar detenidamente y en su defecto aprobar los estados de cuenta semestrales presentados por el Administrador.

B) ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS

Las Asambleas extraordinarias tendrán como objetivo revisar y analizar cualquier situación de carácter urgente, que afecte el bienestar común de todos los habitantes del Condominio Alejandría. Serán presididas la persona física en cuestión que haya convocado dicha Asamblea y contará con un Secretario designado por la misma, así como con el apoyo del presidente y secretario del Comité Administrativo y la presencia del Administrador del Fraccionamiento.

Las convocatorias para la celebración de Asambleas Extraordinarias se harán de acuerdo a las disposiciones siguientes:

- a) La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, quién la convoca, la orden del día y lugar donde se realizará.
- b) La convocatoria se notificará con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria.
- c) Los condóminos o sus representantes serán notificados colocando la convocatoria en uno o varios lugares visibles del condominio.
- d) Para poder convocar una asamblea extraordinaria, deberá realizarse un previo aviso al administrador del Condominio, quien a su vez deberá informar al comité administrativo sobre dicha asamblea.

CAPÍTULO VI. PAGO DE GASTOS COMÚNES

Todo Condómino y arrendatarios deberán contribuir mensualmente al pago de gastos comunes el cual será correspondiente a los servicios de conservación, reparación, mantenimiento y seguridad de todos los bienes comunes de los que gozan los propietarios y usufructos del Condominio Alejandría. Los servicios que se brindarán tendrán la finalidad de proporcionar tranquilidad y prosperidad a todos los residentes del desarrollo.

Los servicios incluidos en el pago mensual de gastos comunes son los siguientes:

- a) Vigilancia y seguridad privada.
- b) Limpieza y mantenimiento de las áreas libres del Condominio.
- c) Servicios de Jardinería y riego de las áreas verdes comunes.
- d) Servicio de Administración (Administrador del Condominio)
- e) Prestaciones Sociales de todo el personal Administrativo, de seguridad y de Mantenimiento.
- f) Mejoras semestrales para mejorar la plusvalía por medio del fondo de ahorro.
- g) Recolección de basura.

El pago de gastos comunes deberá efectuarse la última semana de cada mes, martes, jueves y sábado. En caso de no efectuarse dicho pago se cobrará una multa de \$10.00 pesos m/n por cada día de atraso a partir del 4to día. Dicho pago deberá efectuarse directamente con el administrador del Condominio, quien a su vez tiene la obligación de entregar un recibo de pago el cual deberá conservar el Condómino en caso de requerir alguna aclaración respecto a sus pagos.

En caso de no efectuarse dicho pago en dos meses consecutivos el comité administrativo determinará una multa, se privará de los servicios de seguridad privada y mantenimiento en su área de estacionamiento, no tendrá acceso con vehículo y se manifestará en la publicación mensual de importes de gastos comunes que realizará el Administrador del Condominio.

El pago correspondiente a los servicios privados de cada Vivienda tales como agua, electricidad, servicio telefónico e internet, servicio de televisión por cable etc. Corresponderán única y exclusivamente al propietario de la propiedad privada, dichos servicios no corresponden en forma alguna al pago de gastos comunes.

6.1.- LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO.

La aportación correspondiente al pago de gastos comunes incluye servicios de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes del Condominio. Sin embargo, es obligación de todos y cada uno de los Condóminos y habitantes del Condominio contribuir con el fin de mantener la limpieza y el orden dentro del mismo.

Dicha contribución se basa en las siguientes medidas de higiene básicas que representan una gran aportación al bienestar de su comunidad:

- 1) Depositar los desechos orgánicos en bolsas de plástico herméticamente cerradas para evitar malos olores y evitar el incremento de fauna nociva.
- 2) Colocar ordenadamente las bolsas de desechos orgánicos o inorgánicos en los contenedores con el objeto de utilizarlos a su máxima capacidad.
- 3) No se permite el desecho de materiales como papel higiénico, pañales o cualquier otro material que pueda obstruir la tubería del lavabo o el WC de pérgola.
- 4) No arrojar desde vehículos automotores las bolsas de desechos a los contenedores.
- 5) No arrojar desechos sólidos o líquidos en lotes baldíos, áreas en construcción, o cualquier área en general que pueda provocar el desaseo del condominio.

- 6) Observar las indicaciones de la autoridad municipal, a fin de llevar a efecto el servicio de recolección de basura.
- 7) Evitar la acumulación de basura y desperdicios fuera de sus domicilios como por ejemplo en escaleras y estacionamientos.
- 8) En general abstenerse de realizar cualquier acto que provoque el desaseo del Condominio.
- 9) Cada Condómino está obligado a mantener orden y limpieza en los pasillos y exteriores de su propiedad en caso de departamentos y en cocheras y calle de las viviendas según corresponda a la propiedad de la misma.
- 10) Realizar el mantenimiento correspondiente a la reparación de su propiedad privada, respetando los tonos por parte del constructor y la arquitectura del mismo.

6.3.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS

Las cuotas extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General de Condóminos. Dichas cuotas serán correspondientes a la reparación de cualquiera de los bienes comunes del Condominio en caso de un infortunio, desastre natural o bien desgaste natural si el fondo de ahorro no alcanza a cubrirlo.

El Comité Administrativo deberá convocar a la asamblea general del Condóminos y se evaluará el perjuicio y se determinará la cuota a cubrir por parte de todos los Condóminos.

Todos los Condómino residentes del Condominio Alejandría están sujetos a cubrir las cuotas extraordinarias debido a un infortunio o desperfecto dentro del mismo.

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

SE ADJUNTAN LOS ANEXOS "A", "B" Y "C" QUE SON LOS RESPECTIVOS REGLAMENTOS DEL ÁREA DE ALBERCA, PÉRGOLA Y GIMNASIO.

FIRMA DE ENTERADO Y CONFORMIDAD.

SE ADJUNTA ANEXO "D"
NOMBRE Y FIRMA DEL "CONDÓMINO"

Fecha de firma: _____