

Preserve

SUR

RESIDENCIAL ECUESTRE

REGLAMENTO INTERNO DE LOS CONDOMINIOS

QUE INTEGRAN EL FRACCIONAMIENTO

ÍNDICE

CONTENIDO.....	3
DEFINICIONES.....	3
DISPOSICIONES GENERALES.....	7
TÍTULO PRIMERO.- DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	8
CAPÍTULO PRIMERO.- DE SU INTEGRACIÓN.....	8
CAPÍTULO SEGUNDO.- DE LA PROPIEDAD Y LOS BIENES DE USO COMÚN.....	9
CAPÍTULO TERCERO.- DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS CONDÓMINOS.....	10
CAPÍTULO CUARTO.- DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL.....	17
CAPÍTULO QUINTO.- DE LA MESA DIRECTIVA.....	22
CAPÍTULO SEXTO.- DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA UNIDAD CONDOMINAL.....	23
CAPÍTULO SÉPTIMO.- DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.....	26
CAPÍTULO OCTAVO.- DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO.....	27
CAPÍTULO NOVENO.- MODIFICACIÓN, EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO.....	29
CAPÍTULO DÉCIMO.- DE LOS CONFLICTOS CONDOMINALES.....	29
CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO.- MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO Y ESCRITURA CONSTITUTIVA.....	30

CONTENIDO

El presente Reglamento tiene como propósito establecer medidas adecuadas y necesarias para lograr y hacer efectiva una sana convivencia dentro del régimen Condominal, es decir, el de procurar un modo de vida sano y armónico entre todos los CONDÓMINOS, y su observancia se hace obligatoria a partir de la fecha de firma del Contrato de Compraventa y/o o de la Cesión de Derechos de uso y disfrute de la propiedad privativa por cualquier medio legal.

Este instrumento se emite de conformidad con lo establecido en el Capítulo Séptimo del Código Urbano vigente en el Estado de Querétaro.

Para mayor comprensión del contenido de este Reglamento resulta necesario establecer las siguientes:

DEFINICIONES

Para todos los efectos relacionados con la interpretación y cumplimiento del presente reglamento los términos que se definen a continuación, ya sea que sean usados en singular o plural o masculino o femenino a lo largo del presente reglamento, siempre que se escriban en Mayúsculas tendrán el significado que se inserta a continuación:

ADMINISTRADOR o ADMINISTRACIÓN: Se refiere a la persona física o moral contratada por la asociación de Condóminos a fin de que sea quien lleve la administración de la UNIDAD CONDOMINIAL en los términos previstos en el presente Reglamento y con las facultades que el mismo le confiere, así como de ejecutar los acuerdos que la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL le encomiende, observar y hacer cumplir la ley, el presente reglamento y todas las resoluciones de los órganos de administración.

ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN: Aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los CONDÓMINOS y su uso está regulado por el Código Urbano, la Escritura constitutiva del régimen, este reglamento y en su caso el Reglamento Interno del Condominio.

ARRENDATARIO: Aquella persona física o moral que adquiere el uso y disfrute de una cosa por un periodo de tiempo determinado, a cambio del pago de un precio cierto.

ASAMBLEA DE CONDOMINIO: Es la reunión de los CONDÓMINOS de un CONDOMINIO específico de la UNIDAD CONDOMINIAL que discutirá y resolverá respecto de los problemas y asuntos específicos que atañan al CONDOMINIO al cual pertenezcan.

ASAMBLEA GENERAL: Es el órgano máximo del CONDOMINIO integrado por todos los CONDÓMINOS de la UNIDAD CONDOMINIAL, en la cual se discuten los temas propios del régimen de propiedad en condominio. Sus resoluciones son exigibles y obligatorias para todos los CONDÓMINOS y CONDOMINIOS de la UNIDAD CONDOMINIAL.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS: A la Asociación Civil que se constituirá con la unión de los CONDÓMINOS de los CONDOMINIOS que conforman la UNIDAD CONDOMINIAL.

BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Son los bienes comunes que por disposición expresa de éste reglamento y del régimen de Condominio han sido identificados y asignados para su uso exclusivo e individual a los propietarios de UNIDADES PRIVATIVAS.

BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO: Son todos aquellos BIENES DE USO COMÚN, incluyendo sus instalaciones y construcciones, que tienen como objeto o destino el proporcionar servicios a la UNIDAD CONDOMINIAL y que requieren de una autorización del ADMINISTRADOR para tener acceso a ellos o utilizar éstos.

BIENES DE USO COMÚN DE UN CONDOMINIO: Son aquellos bienes e instalaciones adquiridos excepcionalmente por los CONDÓMINOS de un determinado CONDOMINIO y que sólo podrán servir a los CONDÓMINOS del CONDOMINIO en el que se encuentren, los cuales no podrán en ninguna forma afectar, menoscabar, modificar, alterar o impedir el uso, diseño, construcción o funcionamiento de cualesquiera otros bienes de la UNIDAD CONDOMINIAL.

CAUSA HABIENTE: Persona que tenga causa o relación con cualquier CONDOMINIO que involucre al Condominio.

COMITÉ: Integrado por CONDÓMINOS o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar actividades que atiendan algunos servicios complementarios ambientales, de protección civil y de promoción de la cultura Condominial en beneficio de la comunidad.

CONDOMINIO: El conjunto lotes de terreno destinados a viviendas, locales así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derechos de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

CONDOMINIO VERTICAL: Se establece en un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad.

CONDOMINIO HORIZONTAL: Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el CONDÓMINO tiene derecho exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.

CONDOMINIO MIXTO: Es aquel formado por condominios verticales y horizontales.

CONDÓMINO: A toda persona física o moral propietaria de una o más unidades de propiedad privativa, así como aquella que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

CONSEJO DE VIGILANCIA: Es el órgano colegiado de administración que será integrado por las personas que elija la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, encargado de apoyar y vigilar el trabajo del administrador cuyas facultades se encuentran previstas en el capítulo respectivo de este reglamento.

CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL: Son las cantidades de dinero que deben aportar cada uno de los CONDÓMINOS o CAUSAHABIENTES a LA ADMINISTRACIÓN para la preservación y mantenimiento de BIENES DE USO COMÚN y con las cuales se constituirá y preservará el FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y el FONDO DE RESERVA, las cuales serán determinadas por parte de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Son las cantidades monetarias acordadas por la ASAMBLEA GENERAL para sufragar gastos imprevistos o extraordinarios y que tengan un carácter necesario para la conservación y funcionamiento del CONDOMINIO.

CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE CONDOMINIO: Son excepcionalmente las cantidades de dinero que deberán, en su caso, aportar los CONDÓMINOS de un determinado CONDOMINIO para la preservación y mantenimiento de los BIENES DE USO COMÚN DE UN CONDOMINIO.

FONDO DE RESERVA: Es el porcentaje de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL que será separada por la ADMINISTRACIÓN de acuerdo con el presupuesto anual para sufragar los costos y gastos extraordinarios, directos o indirectos, de la conservación, mantenimiento, reparación y construcción de los BIENES DE USO COMÚN no contemplados dentro del FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO.

INDIVISO: Al derecho de los CONDÓMINOS sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad de propiedad privativa o fracción en relación al valor total inicial del inmueble, expresado en una cifra porcentual.

MOROSO: El CONDÓMINO o poseedor que no haya cumplido con su obligación de pagar dos o más cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la ASAMBLEA GENERAL, o que ha incumplido la resolución judicial firme pronunciada en su contra sobre el pago de daños y perjuicios en favor del CONDOMINIO.

POSEEDOR: La persona que tiene el uso y goce de una UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA, a través de un contrato o convenio, y que no tiene la calidad de CONDÓMINO.

REGIMEN CONDOMINAL: Al régimen jurídico de propiedad en que coexiste un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las UNIDADES PRIVATIVAS que se constituyan en un inmueble, susceptibles de aprovechamiento individual por tener salida hacia un elemento común del inmueble y un derecho de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos o partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusivas.

REGLAMENTO INTERNO DE LA UNIDAD CONDOMINAL: Al presente instrumento normativo que establece las bases de la sana convivencia al interior de EL FRACCIONAMIENTO PRESERVE SUR, LA(S) UNIDAD(ES) CONDOMINAL(ES), EL CONDOMINIO(S) y que complementa y especifica las disposiciones del Código Urbano Vigente para el Estado de Querétaro, de la Escritura Constitutiva de la Asociación, de acuerdo a las características de cada condominio.

SANCIÓN: Multa o medida de apremio impuesta al CONDÓMINO, CAUSAHABIENTE u OCUPANTE, poseedor o visitante que infrinja las disposiciones contenidas en este Reglamento.

UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: Al LOTE de terreno o terreno delimitado y los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el CONDÓMINO tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivos, siempre que esté establecido en la escritura constitutiva del régimen e individual.

UNIDAD CONDOMINAL: A la Unidad Condominal denominada PRESERVE SUR, conformada por 4 lotes condominales, de los cuales uno estará conformado por 7 CONDOMINIOS.

VISITANTE: Persona que de manera transitoria visita a los condóminos o sus causahabientes en el interior de su(s) CONDOMINIO(S).

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés social, de observancia general y de aplicación dentro de los CONDOMINIO o UNIDADES CONDOMINALES que conforman el fraccionamiento denominado PRESERVE SUR o a cualquier acto que le traiga efectos, y exigibles a todos los CONDÓMINOS o CAUSAHABIENTES, será de observancia obligatoria para los antes mencionados, así como, para los ocupantes (arrendatarios, poseionarios o cualesquiera otros residentes, empleados, personal) y usuarios (contratistas, proveedores, visitantes, clientes, etc.) y en general para todos aquellos que de una u otra manera hagan uso de las instalaciones, áreas de equipamiento, vialidades, o accedan a la(s) UNIDAD(ES) CONDOMINAL(ES) o CONDOMINIOS del Fraccionamiento PRESERVE SUR.

ARTÍCULO 2.- El presente Reglamento tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento administración y terminación del régimen de propiedad en condominio. Así como regular las relaciones entre los CONDÓMINOS de los CONDOMINIO o UNIDAD(ES) CONDOMINAL(ES) que conforman el Fraccionamiento denominado PRESERVE SUR, y entre estos y sus órganos de administración, estableciendo las bases para resolver controversias que se susciten con motivo de las tales relaciones con fundamento y en cumplimiento con lo establecido en el Código Urbano Vigente para el Estado de Querétaro, el Código Civil del Estado de Querétaro, su escritura constitutiva, así como por el contenido del presente instrumento.

ARTÍCULO 3.- El presente Reglamento entrará en vigor a partir de su emisión, y resulta obligatorio para LOS CONDÓMINOS, OCUPANTES Y/O CAUSAHABIENTES al momento en que adquieran, usen o dispongan de los inmuebles, su vigencia será indefinida y podrá ser modificado por acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL.

ARTÍCULO 4.- Los CONDÓMINOS que formen parte de la UNIDAD CONDOMINAL no podrán transmitir sus derechos de propiedad, posesión o uso sin que convengan con el nuevo adquirente, poseedor, arrendatario, comodatario o tercero que pretenda su adquisición o posesión, la obligación expresa de respetar las disposiciones del presente REGLAMENTO, debiendo en las escrituras traslativas de propiedad o a los contratos privados que celebren adjuntar y firmar un ejemplar del presente REGLAMENTO.

ARTÍCULO 5.- Para el caso de interpretación o litigio derivado del presente reglamento y de la escritura constitutiva de la(s) UNIDAD(ES) CONDOMINAL(ES) o CONDOMINIOS, serán competentes los Tribunales fuero y jurisdicción de Corregidora, Querétaro, renunciando expresamente los CONDOMINOS, CAUSAHABIENTES y VISITANTES a cualquiera otro, en razón de su domicilio presente o futuro.

TÍTULO PRIMERO
DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
CAPÍTULO PRIMERO
DE SU INTEGRACIÓN

ARTÍCULO 6.- El fraccionamiento denominado PRESERVE SUR, está conformado por 4 cuatro lotes Condominales, uno de ellos se estableció como UNIDAD CONDOMINIAL conformada por 7 siete CONDOMINIOS, consolidada de conformidad con los planes de desarrollo y urbano es destinado para el uso exclusivo de casa habitación, por lo que en ningún caso se autorizará o se podrá permitir que un CONDÓMINO solicite cambio de uso de suelo.

ARTÍCULO 7.- LA UNIDAD CONDOMINIAL denominada PRESERVE SUR estará conformada por 7 condominios, en términos de las autorizaciones que en cada caso emita la autoridad municipal correspondiente, cada uno de los CONDOMINIOS y UNIDADES PRIVATIVAS que los conformen se ajustarán a las disposiciones contenidas en el presente REGLAMENTO, y sus CONDÓMINOS estarán obligados a su cumplimiento.

La UNIDAD CONDOMINIAL la integran los bienes, instalaciones y superficies que se encuentran identificados en el plano de autorización y que de manera enunciativa más no limitativa se enlistan a continuación:

- a) Los CONDOMINIOS que conformen LA UNIDAD CONDOMINIAL, conectados entre sí por BIENES DE USO COMÚN.
- b) Las áreas de circulación vehicular, incluyendo la Vialidad Interna de Acceso Principal, su caseta de control vehicular y plumas de acceso generales.
- c) Las áreas de derecho de paso de infraestructura y las áreas de servicios, éstas áreas incluyen los derechos de paso pluviales, la planta de tratamiento de agua, los terrenos ocupados por los tanques de almacenamiento de agua y sus bombas, las instalaciones eléctricas, telefónicas.
- d) Los camellones, puerta de acceso, barda perimetral, obras de ornato e instalaciones de transferencia de basura y servicios.

**CAPITULO SEGUNDO
DE LA PROPIEDAD Y LOS BIENES DE USO COMÚN**

ARTÍCULO 8.- Son BIENES DE USO COMÚN las áreas de circulación vehicular, incluyendo la Vialidad Interna de Acceso Principal, su caseta de control vehicular y plumas de acceso generales, así como, camellones, puerta de acceso, barda perimetral, obras de ornato e instalaciones de transferencia de basura y servicios y todas las instalaciones cuyos fines específicos sean los de proporcionar servicios urbanos a los CONDÓMINOS como son, enunciativamente, las de agua, electricidad, drenaje, tuberías de gas, teléfono, accesos viales, aceras, arbotantes y, en general, todas las partes de la UNIDAD CONDOMINIAL que no sean bienes privados y aquellas así determinadas por disposición de Ley.

Los BIENES DE USO COMÚN no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo en los casos de excepción establecidos por la Ley. El derecho de uso y aprovechamiento de los BIENES DE USO COMÚN o sus frutos y productos es inseparable de la propiedad de las UNIDADES PRIVATIVAS, debiendo respetarse.

ARTÍCULO 9.- Son BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO las áreas de derecho de paso de infraestructura y las áreas de servicios, éstas áreas incluyen los derechos de paso pluviales, la planta de tratamiento de agua, los terrenos ocupados por los tanques de almacenamiento de agua y sus bombas, las instalaciones eléctricas, telefónicas, oficinas de la ADMINISTRACIÓN de la UNIDAD CONDOMINIAL; las instalaciones de electricidad y subestaciones para suministrar energía eléctrica; los pozos de agua; y, en general, todas las instalaciones, construcciones y bienes que sean utilizados o tengan como objeto, directo o indirecto, prestar servicios a la UNIDAD CONDOMINIAL. La autorización de uso, explotación y ocupación o disfrute de los BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO estará a cargo de la ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 10. A cada una de las UNIDADES PRIVATIVAS les corresponde el porcentaje de INDIVISO sobre los BIENES DE USO COMÚN de la UNIDAD CONDOMINIAL, según quedó establecido en su escritura de adquisición, y a la escritura en que consta la constitución de la UNIDAD CONDOMINIAL.

CAPITULO TERCERO
DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS CONDÓMINOS

ARTICULO 11.- Tienen el carácter de CONDÓMINOS en los términos del presente REGLAMENTO, las personas físicas o morales que tengan escritura de propiedad que les reconozca como propietarios de las UNIDADES PRIVATIVAS, y derechos de copropiedad sobre los INDIVISOS de los CONDOMINIOS que conforman la UNIDAD CONDOMINAL.

Son bienes de propiedad privada todas las UNIDADES PRIVATIVAS que con este carácter y de manera singular han quedado identificados en el régimen de condominio y que son susceptibles de ser adquiridos por personas físicas o morales que serán identificadas como CONDÓMINOS, las cuales por el hecho de hacerlo serán titulares de dicha propiedad así como de los derechos de copropiedad respecto de las áreas, elementos y muebles comunes del condominio en el porcentaje que establece su indiviso, y en su caso el derecho de uso sobre los cajones de estacionamiento que le sean asignados.

ARTICULO 12.- En el régimen de propiedad en CONDOMINIO, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos por la Legislación Civil vigente para Estado de Querétaro. Por tal razón, podrá venderlo, arrendarlo, hipotecarlo, gravarlo o en general ejercer cualquier acto de administración o de dominio sobre su UNIDAD PRIVATIVA sin necesidad del consentimiento de los demás CONDÓMINOS, respetando siempre el contenido de este reglamento y demás disposiciones legales aplicables, pero en virtud de la enajenación de cualquier UNIDAD PRIVATIVA, se entenderá siempre comprendido e inseparable el derecho de copropiedad que corresponde sobre los BIENES COMUNES de acuerdo a su INDIVISO, así como el derecho de aprovechamiento sobre las áreas, elementos y muebles de uso común.

Así mismo, los CONDÓMINOS podrán arrendar su UNIDAD PRIVATIVA pero independientemente de que obligue al ARRENDATARIO al cumplimiento del presente Reglamento o llegare a transmitir por ello las obligaciones aquí contenidas a EL ARRENDATARIO, sus obligaciones subsisten en todos sus términos y en caso de incumplimiento por su ARRENDATARIO a las disposiciones aquí contenidas, así como al pago de CUOTAS, será sujeto a la aplicación de las medidas y sanciones aquí contenidas, y tendrá el CONDÓMINO de igual forma responsabilidad solidaria con EL ARRENDATARIO respecto al pago de servicios, o daños a la UNIDAD CONDOMINAL o a la ADMINISTRACIÓN.

LOS CONDÓMINOS o sus CAUSAHABIENTES arreglarán entre sí, en qué casos éstos últimos tendrán la representación y voto dentro de las ASAMBLEAS DE LA UNIDAD CONDOMINAL, o ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, ya sean ordinarias o extraordinarias, notificándolo por escrito oportunamente al

Administrador conjuntamente con el poder o carta poder que los acredite en forma indubitable. En todo caso, el CONDÓMINO será responsable del cumplimiento de las obligaciones que contraigan sus facultados ante el CONDOMINIO, como si las hubiese adquirido de mutuo propio.

ARTICULO 13.- En general los CONDÓMINOS, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley, la escritura constitutiva, en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables al caso concreto; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pudiera incurrir.

ARTICULO 14.- Los CONDÓMINOS O CAUSAHABIENTES aunque hayan abandonado sus derechos o renuncien a usar determinados bienes comunes, quedan obligados en los términos del presente reglamento y serán responsables de los daños y perjuicios que causen en los BIENES DE PROPIEDAD COMÚN de la UNIDAD CONDOMINIAL, así también cada CONDÓMINO será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble por las personas que vivan, visiten o laboren en su unidad exclusiva. Así mismo, serán responsables por el deterioro del CONDOMINIO resultado de su morosidad en el pago de sus cuotas tanto ordinarias mensuales como de las extraordinarias válidamente aprobadas por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, en cuyo caso ésta podrá iniciar los procedimientos legales y/o administrativos que estime oportunos para el cobro de las cuotas de mantenimiento respectivas.

ARTICULO 15.- Queda prohibida la celebración de cualquier acto traslativo de dominio que implique la transmisión parcial de la UNIDAD PRIVATIVA.

ARTICULO 16.- Los derechos y obligaciones de los CONDÓMINOS se regirán por lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, por el Código Civil del Estado de Querétaro, por el presente REGLAMENTO, así como por lo que se convenga en las escrituras en que conste la constitución del régimen de propiedad en condominio y por las escrituras mediante las que se adquiere la UNIDAD PRIVATIVA e INDIVISO correspondiente del CONDOMINIO por concepto de BIENES COMUNES y, en su caso, por las disposiciones reglamentarias aplicables.

ARTÍCULO 17.- Son obligaciones a cargo de los CONDÓMINOS las siguientes:

- a) Formar parte de la ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS de la UNIDAD CONDOMINIAL.
- b) Sujetarse a los términos establecidos en la escritura constitutiva de la UNIDAD CONDOMINIAL.
- c) Realizar el pago de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL al ADMINISTRADOR, que al efecto se fijen por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y/o la ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS en ASAMBLEA GENERAL, en términos de lo previsto en el presente instrumento.
- d) Respetar y cumplir las resoluciones que se adopten por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y/o la ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS

- e) Firmar contrato de suministro de agua, para el abastecimiento de agua potable con el titular de la concesión o permiso de auto abasto o por el operador que el titular del auto abasto designe para tales efectos, sujetándose a las condiciones y tarifas del titular del auto abasto.
- f) Cumplir todas y cada una de las disposiciones contenidas en el presente REGLAMENTO.
- g) Respetar la autoridad de la ADMINISTRACIÓN
- h) Abstenerse de abrir claros o ventanas, pintar o decorar la fachada o paredes exteriores en forma que reste armonía al desarrollo o que perjudique a la estética general del inmueble.
- i) Cumplir las disposiciones contenidas en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN de PRESERVE SUR.
- j) Transmitir a los OCUPANTES, o a cualquier persona física o moral a la que transfiera la posesión de la UNIDAD PRIVATIVA la obligación de cumplir todas y cada una de las disposiciones contenidas en el presente REGLAMENTO y del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN de PRESERVE SUR.
- k) Destinar la UNIDAD PRIVATIVA de la que sea propietario, única y exclusivamente al uso con el que se adquirió.
- l) Respetar en todo momento el sentido de la circulación de las vialidades internas, así como el límite de velocidad establecido para las diversas zonas de la UNIDAD CONDOMINAL, y reflejado en la señalética del desarrollo.
- m) Cada CONDÓMINO es responsable de mantener el exterior de su residencia en condiciones limpias, seguras y atractivas en todo momento, realizando si es necesario, las reparaciones que se requieran por el deterioro normal del uso.
- n) Los CONDÓMINOS deberán reportar cualquier evento sospechoso o ilegal al personal de la empresa de seguridad o en su caso al ADMINISTRADOR.
- o) Los CONDÓMINOS o CAUSAHABIENTES deberán colocar la basura en los contenedores sanitarios que se ubiquen en las áreas destinadas para tal efecto, en condiciones rigurosas a efecto de que no se propague ningún olor que surja de los contenedores, asimismo dichos desechos deberán cumplir con los estándares establecidos para su recolección. Las bolsas de basura deberán colocarse en un bote de plástico para evitar el derrame de líquidos y que se puedan romper por el peso o por algún animal, deberá estar prácticamente cerrada para evitar malos olores. No deberá tirarse basura o desperdicios en áreas verdes o comunes del CONDOMINIO.

ARTÍCULO 18.- Son derechos de los condóminos:

- a) Formar parte de la Asociación de CONDÓMINOS de la UNIDAD CONDOMINAL o del CONDOMINIO del que formen parte.
- b) Participar con voz y voto en la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL.
- c) Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada las áreas de uso común de la UNIDAD CONDOMINAL y del CONDOMINIO.
- d) Solicitar a la administración y a la mesa directiva información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y reserva.

- e) Formar parte del CONSEJO DE VIGILANCIA de la UNIDAD CONDOMINIAL.
- f) Los CONDÓMINOS podrán usar, gozar y disponer de su UNIDAD PRIVATIVA libremente, con excepción de las limitaciones y prohibiciones señaladas en el Código Urbano vigente para el Estado de Querétaro, la escritura constitutiva de la Asociación y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 19.- Queda prohibido a los CONDÓMINOS:

- a) Realizar todo acto aún en el interior de su UNIDAD PRIVATIVA que impida o haga menos eficaz la utilización de áreas o servicios comunes e instalaciones en general, o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad de los CONDÓMINOS, así como de las personas que transiten por banquetas, andenes y escaleras.
- b) Destinar la UNIDAD PRIVATIVA para usos ofensivos, distintos a los autorizados o peligrosos para LOS CONDÓMINOS. No se conservarán ni almacenarán sustancias peligrosas, usar materiales explosivos, corrosivos, flamables o de cualquier especie que puedan representar peligro potencial a la seguridad de la UNIDAD CONDOMINIAL, así como de las instalaciones y servicios comunes dentro del condominio.
- c) Delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún mueble.
- d) Hacer de la UNIDAD PRIVATIVA un lugar peligroso, insalubre o molesto, así mismo no podrá entorpecer las entradas o circulaciones dejando en éstas objetos que dificulten el tráfico de personas, vehículos o que signifique pretensión de ejercer dominio sobre los bienes comunes.
- e) Restringir el acceso de las áreas de uso común, o realizar cualquier acto o construcción que implique una alteración a las mismas.
- f) Queda estrictamente prohibido extraer, sustituir o alterar de cualquier manera la distribución de plantas, arbustos, y árboles en las áreas verdes de la UNIDAD CONDOMINIAL.
- g) Utilizar más cajones de estacionamiento, como lugar de estacionamiento fijo, en el entendido de que los cajones de estacionamiento son para servicio de todos los CONDÓMINOS, y uso por sus VISITANTES, OCUPANTES, por lo cual ningún CONDÓMINO, OCUPANTE podrá apropiarse de las áreas de estacionamiento comunes.
- h) No se permitirán actividades comerciales o industriales de ningún tipo, toda vez que la UNIDAD CONDOMINIAL está destinada para CASA HABITACIÓN.
- i) Ningún animal de cualquier especie deberá criarse o permanecer en alguna UNIDAD CONDOMINIAL o área común, excepto las mascotas del hogar como perros o gatos, los cuales podrán habitar dentro de la UNIDAD PRIVATIVA, por lo que cada CONDÓMINO se hará responsable de la limpieza de las heces de sus mascotas o de otras condiciones insalubres causadas por los mismos en cualquier propiedad o en las áreas comunes del CONDOMINIO. EL CONDÓMINO o CAUSAHABIENTE que posea un animal dentro del CONDOMINIO será responsable sobre cualquier afectación o daño, sea físico o de propiedad, por lo que los animales deberán permanecer dentro del patio o jardín de la UNIDAD PRIVATIVA, y sólo podrán salir acompañados por una persona capaz de controlarlos.

- j) Se prohíben el uso de bocinas, claxon o cualquier otro instrumento que produzca ruido excesivo y que altere el orden público.
- k) Realizar obras y reparaciones en las UNIDADES PRIVATIVAS o CONDOMINIOS después del horario permitido, es decir, de las 6:00 p.m. a las 8:00 a.m.
- l) Quedan prohibidas las actividades peligrosas, ya sean realizadas por constructores, contratistas, empleados de mantenimiento, personal de seguridad, CONDÓMINO o CAUSAHABIENTE, ninguna actividad que ponga en riesgo la integridad personal de los habitantes de la UNIDAD CONDOMINIAL ni riesgos en sus propiedades.
- m) Se prohíbe construir, alterar, cambiar o realizar alguna modificación a las áreas comunes de la UNIDAD CONDOMINIAL sin previa autorización de la ASAMBLEA GENERAL.
- n) Ningún CONDÓMINO o CAUSAHABIENTE podrá modificar la fachada de la UNIDAD PRIVATIVA.
- o) Únicamente se permite el uso de letreros para venta o renta de las UNIDADES PRIVATIVAS, siempre y cuando sean colocados en un área que se encuentre libre de objetos que afecten o puedan afectar la edificación, la imagen urbana o puedan generar un riesgo para las personas o sus bienes.
- p) No se permitirá en ninguna propiedad objetos o elementos de aspectos desagradables como construcciones, servicios, equipo, objetos y demás elementos, estos deberán guardarse o instalarse dentro de una estructura.
- q) Por ningún motivo se permitirán fogatas en el exterior, exceptuando carnes asadas o braceos ubicados únicamente dentro de su UNIDAD PRIVATIVA y deberán realizarse en receptáculos especiales para dicho propósito. Queda estrictamente prohibido quemar basura en cualquier área del CONDOMINIO.
- r) Hacer reparaciones mecánicas a vehículos en las áreas o espacios de uso común y/o al frente de la UNIDAD PRIVATIVA, tal como desarmar motores o desmantelar vehículos.
- s) Los CONDÓMINOS o CAUSAHABIENTES al realizar reuniones sociales deberán mantener en sus equipos de sonido un "volumen moderado", considerando este como aquel que no excede de $\frac{3}{4}$ partes del volumen total del aparato de sonido y de acuerdo con las especificaciones siguientes: Los días domingos, lunes martes, miércoles, jueves a partir de las 12:00 p.m. horas y hasta las 10:00 p.m. horas, aplicable para áreas comunes previa autorización del ADMINISTRADOR y los días viernes y sábados a partir de las 12:00 p.m. horas hasta las 11:00 horas. Y en áreas de uso común el horario será de 10:00 a.m. horas y hasta las 10:00 p.m. horas.

ARTÍCULO 20.- Los CONDÓMINOS, OCUPANTES; promitentes compradores, visitantes, trabajadores o EMPLEADOS que presten sus servicios en la UNIDAD CONDOMINIAL; poseedores de BIENES DE USO COMÚN, de BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO y en general toda persona que acceda o por cualquier forma se encuentre en la UNIDAD CONDOMINIAL, estarán obligados a respetar los siguientes lineamientos:

- a) Las UNIDADES PRIVATIVAS no podrán destinarse para fines ilícitos, inmorales o contrarios a las buenas costumbres, estando prohibido utilizarlos para actos que alteren o perjudiquen la armonía de la UNIDAD CONDOMINIAL.

- b) Los CONDÓMINOS o los CAUSAHABIENTES no deberán realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás CONDÓMINOS y CAUSAHABIENTES o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidades del CONDOMINIO al que pertenezcan o de la UNIDAD CONDOMINIAL, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.
- c) En caso de que algún CONDÓMINO dañe alguna obra de los BIENES DE USO COMÚN o BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO, será responsable del pago de la cantidad necesaria para reconstruir la misma en el estado en que se encontraba previamente a que se generare el daño.
- d) No podrán almacenarse materiales inflamables, peligrosos o aquellos que por su naturaleza representen o puedan representar una amenaza para la seguridad de las personas, o para los bienes muebles e inmuebles que se encuentren en la UNIDAD CONDOMINIAL. Estará igualmente prohibido el uso de artefactos explosivos o de pirotecnia, salvo cuando se cuente con la autorización de las autoridades federales, estatales y/o municipales correspondientes así como con la autorización por escrito de la ADMINISTRACIÓN. En todo caso, la persona que utilice dichos artefactos será enteramente responsable de los daños o lesiones que se pudieren llegar a causar a terceros tanto en su persona como en sus bienes.
- e) Deberán observar dentro de los límites e inmediaciones del CONDOMINIO al que pertenezcan y de la UNIDAD CONDOMINIAL una conducta decente y educada, obligando a visitantes, o empleados, contratistas, a que observen igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás CONDÓMINOS, OCUPANTES y del resto de las personas que se encuentren en la UNIDAD CONDOMINIAL y las normas del presente Reglamento.
- f) No podrán utilizar los servicios de los empleados de la UNIDAD CONDOMINIAL o de la ADMINISTRACIÓN para servicios personales, quedando prohibido dar a éstos gratificaciones o propinas.
- g) Deberán pagar, reparar o reponer por su cuenta los daños, desperfectos y deterioros que causen en los BIENES DE USO COMÚN, los BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO o en LAS UNIDADES PRIVATIVAS, u otros bienes que no sean de su propiedad o posesión. La obligación de pago o de reparación recaerá indistintamente en la persona que haya causado el daño o de quien haya autorizado el acceso de esa persona, aunque sea ocasionado por visitantes, empleados directos o indirectos, proveedores u OCUPANTE. El ADMINISTRADOR decidirá si exige al CONDÓMINO o al CAUSAHABIENTE que repare el daño o pague su importe a los precios corrientes de plaza más un cargo del 50 % (cincuenta por ciento) del importe en el supuesto de que por cualquier razón quien haya ocasionado el daño o deba pagarlo no lo repare o reponga dentro de los 21 (veintiún) días naturales siguientes a la fecha en que lo haya realizado o que por cualquier causa la ADMINISTRACIÓN deba efectuar la reparación correspondiente; en este caso el CONDÓMINO, CAUSAHABIENTE o el OCUPANTE liquidará el importe y el recargo cuando lo requiera el ADMINISTRADOR y en caso de omisión se le sancionará de acuerdo a lo indicado en el presente Reglamento. En caso de reparación o reposición, la misma deberá comprender el dejar el bien de que se trate en perfecto estado de funcionamiento y en iguales condiciones (tanto de calidad, materiales, accesorios o partes) a las que haya tenido con anterioridad al siniestro o daño.

- b) Los CONDÓMINOS o los CAUSAHABIENTES no deberán realizar acto alguno que afecte la h) Deberán dar aviso inmediato a la ADMINISTRACIÓN o al personal de seguridad de la UNIDAD CONDOMINIAL de cualquier daño causado a los BIENES DE USO COMÚN o en UNIDADES PRIVATIVAS de terceros, así como de cualquier acto, situación o hecho que viole las disposiciones de este Reglamento o que pueda afectar los intereses o bienes de la UNIDAD CONDOMINIAL o de un CONDÓMINO. Por lo que refiere a los daños a los BIENES DE USO COMÚN, serán reparados con cargo al presupuesto general, excepto cuando sean causados por culpa, negligencia o razón imputable a algún o algunos CONDÓMINOS, OCUPANTES o a alguna persona que se encuentre en la UNIDAD CONDOMINIAL bajo el cuidado o autorización del CONDÓMINO u OCUPANTE, en cuyo caso el CONDÓMINO, el OCUPANTE o la persona que cause el daño deberán pagar, solidaria e indistintamente, los gastos y costos que se generen por la reparación del daño que se cause.
- i) No se podrá vender ninguna UNIDAD PRIVATIVA, sin haber cumplido con sus obligaciones con la UNIDAD CONDOMINIAL y el CONDOMINIO en el cual se encuentre, entendiéndose que el adquirente de la UNIDAD PRIVATIVA es y será responsable solidario con el anterior del pago de CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE CONDOMINIO en su totalidad. Siempre que un fedatario público formalice un acto mediante el cual se trasmita, por cualquier medio, la propiedad de una UNIDAD PRIVATIVA deberá exigir el comprobante de no adeudos de CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y de agua tratada y potable y, en su caso, de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE CONDOMINIO que para tal efecto expedirá el ADMINISTRADOR a solicitud del CONDÓMINO. Igualmente el CONDÓMINO de que se trate deberá estar al corriente en el pago de todas sus cuotas ordinarias y extraordinarias para ceder sus derechos o transmitir la propiedad de LA UNIDAD PRIVATIVA de que sea propietario.
- j) Deberán permitir a la ADMINISTRACIÓN o a la persona que ella designe por escrito, la realización de inspecciones a su UNIDAD PRIVATIVA para verificar el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento.
- k) Se prohíbe la entrada de vendedores ambulantes así como la instalación temporal o definitiva de establecimientos que se dediquen al comercio, salvo en las áreas específicamente autorizadas para tal efecto; la entrada de repartidores de bienes o proveedores se permitirá previa autorización del CONDÓMINO o CAUSAHABIENTE o de la ADMINISTRACIÓN.
- l) Deberán respetar y cumplir todas las demás obligaciones que se deriven de la escritura constitutiva de la UNIDAD CONDOMINIAL, este Reglamento, las disposiciones de carácter general que expidan LA ASAMBLEA GENERAL, el ADMINISTRADOR y aquellas que se deriven de la legislación municipal, estatal o federal aplicable.
- m) Dentro de los límites de la UNIDAD CONDOMINIAL es obligación de todos los CONDÓMINOS y CAUSAHABIENTES, así como de sus inquilinos, empleados, visitantes permanentes u ocasionales, el respetar y obedecer las disposiciones del presente REGLAMENTO, así como las Leyes y Reglamentos de Tránsito vigentes en el Estado de Querétaro en lo general, y en lo particular, lo establecido y acordado por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.
- n) Será facultad de LA ADMINISTRACIÓN, dar parte o bien la autorización para que las autoridades en materia de tránsito, y Seguridad Pública ingresen a las instalaciones de la UNIDAD

CONDOMINIAL con el objeto de hacer cumplir las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, cuándo y cómo lo consideren conveniente.

o) Deberán tomarse las precauciones necesarias por los CONDÓMINOS o CAUSAHABIENTES, para evitar robos a los bienes de su propiedad o en los bienes muebles o inmuebles que se encuentren en la UNIDAD CONDOMINIAL; para tal efecto, el personal de seguridad al servicio de la UNIDAD CONDOMINIAL vigilará las áreas comunes, pero no tendrá obligación de cuidar específicamente LAS UNIDADES PRIVATIVAS o el resto de los bienes de un CONDÓMINO, OCUPANTE o tercero;

ARTÍCULO 21. Son cargas comunes de los CONDÓMINOS las siguientes:

- a) Los Impuestos y derechos que cause el CONDOMINIO con excepción de aquellos que en el presente REGLAMENTO se consideren propios de cada CONDÓMINO.
- b) Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del CONDOMINIO.
- c) Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones del personal administrativo y de obra o mantenimiento al servicio de los intereses comunes del inmueble y/o pago de honorarios por prestación de servicios de LA ADMINISTRACIÓN.
- d) Los gastos generales de agua y alumbrado que se generen por el mantenimiento de las AREAS DE USO COMÚN.
- e) Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicios a las ÁREAS DE USO COMÚN.
- f) Las primas de seguros que se contraten, por acuerdo de la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.
- g) La cuota para el fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración.
- h) La cuota para el fondo de reserva para la administración y reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el CONDOMINIO.
- i) En general todos los que determine este reglamento y se acuerden por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

CAPÍTULO CUARTO **DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL**

ARTÍCULO 22. La ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL es el órgano supremo en los asuntos de interés común de la UNIDAD CONDOMINIAL y representará a la totalidad de los CONDÓMINOS, sus decisiones serán obligatorias para los ausentes o disidentes.

En virtud de la complejidad de la UNIDAD CONDOMINIAL, se podrán realizar, además de las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, ASAMBLEAS DE CONDOMINIO para cada uno de los CONDOMINIOS que integren la UNIDAD CONDOMINIAL, en el caso de que los CONDÓMINOS particulares de un determinado CONDOMINIO lo convengan.

ARTÍCULO 23. Las asambleas podrán ser:

I. **GENERALES:** Las que competen a todos y cada uno de los CONDÓMINOS de los CONDOMINIOS que integran la UNIDAD CONDOMINIAL, y para efectos del presente reglamento se denominará ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

II. **ESPECIALES:** Aquellas que competan exclusivamente a los CONDÓMINOS de los CONDOMINIOS que integren la UNIDAD CONDOMINIAL. En el caso de que los CONDÓMINOS de un determinado CONDOMINIO lo convengan que para efectos se denomina ASAMBLEA CONDOMINIAL. En el caso de estas Asambleas se regirán las mismas reglas previstas en el presente Capítulo para las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

La ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL deberá celebrarse por lo menos, una vez al año. El COMITÉ EJECUTIVO, el ADMINISTRADOR, el COMITÉ DE VIGILANCIA o CONDÓMINOS que representen como mínimo el 25 % (veinticinco por ciento) de la UNIDAD CONDOMINIAL, acreditado conforme a lo establecido en la fracción III del Artículo 265 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, podrán convocar a la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, de acuerdo con las reglas que posteriormente se establecen.

ARTÍCULO 24. Para que la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL se considere legalmente instalada en primera convocatoria, será preciso que concurra o esté representada por lo menos el 80 % (ochenta por ciento) de los CONDÓMINOS de la UNIDAD CONDOMINIAL. En segunda convocatoria se podrá llevar a cabo la Asamblea con el número de CONDÓMINOS que representen más del 50 % de los CONDÓMINOS y en tercera convocatoria se llevará a cabo con el número de CONDÓMINOS que se encuentren presentes. En caso de declararse falta de quórum para la celebración de la Asamblea, se citará en segunda o tercera convocatoria el día inmediato siguiente, debiendo mediar entre la fecha de publicación y la de celebración de la Asamblea el mismo plazo de 10 (diez) días naturales mencionado en el Artículo anterior, en los mismos términos previstos Cambiar: La segunda y tercera convocatoria podrá ser el mismo día de la primera, siempre y cuando, entre una y otra haya por lo menos una hora de separación y así lo señale la Convocatoria expresamente para la celebración de dicha ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL en primera convocatoria.

Las resoluciones de las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL se aprobarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que las Leyes aplicables o este Reglamento prescriban una mayoría especial la cual requerirá un quorum en primera, segunda y tercera convocatoria del 80% de los CONDÓMINOS, cada BIEN PRIVADO tendrá derecho a un voto y las votaciones serán nominales y directas. El voto de cada BIEN PRIVADO será equivalente al INDIVISO GENERAL que dicho BIEN PRIVADO tenga respecto de la UNIDAD CONDOMINIAL.

ARTÍCULO 25. En las Asambleas solamente tendrán derecho de voz y voto los CONDÓMINOS que estén al corriente en el pago de sus CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, tanto ordinarias como extraordinarias de la UNIDAD CONDOMINIAL, y cada CONDÓMINO gozará de número de votos igual al porcentaje de indiviso que le corresponde con respecto a la UNIDAD CONDOMINIAL.

Para tener derecho a participar en las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, los CONDÓMINOS deberán estar al corriente en el pago de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN tanto ordinarias como extraordinarias de la UNIDAD CONDOMINIAL.

No tendrán derecho a participar en las Asambleas aquellos CONDÓMINOS a quienes se haya impuesto alguna sanción en los términos de este Reglamento y no hayan pagado el importe de la misma, ni los CONDÓMINOS que estén en violación de alguna disposición contenida en el mismo, según determine el COMITÉ EJECUTIVO.

Los CONDÓMINOS podrán hacerse representar en las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL por un tercero a favor de quien haya otorgado una carta poder simple firmada ante dos testigos. En este caso, deberán entregar al ADMINISTRADOR, con una anticipación de por lo menos 2 (dos) días hábiles a la fecha de celebración de la Asamblea, dicha carta poder con el objeto de anotar su representación en la Lista de Asistencia que se utilizará en la Asamblea de que se trate.

En caso de copropiedad, los CONDÓMINOS deberán nombrar representante común para efectos de representación y votación en las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

ARTÍCULO 26. Están facultados para convocar a la celebración de una ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL la MESA DIRECTIVA, el 20 % del total de los CONDÓMINOS y cualquier CONDÓMINO, en caso de que haya transcurrido más de un año sin que se hubiera convocado. La convocatoria para la celebración de una ASAMBLEA se realizará de la siguiente manera:

I. Se publicará con un mínimo del 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la misma, mediante la publicación de dicha convocatoria en los estrados de las oficinas de la ADMINISTRACIÓN.

II. Se notificará a los CONDÓMINOS, OCUPANTES registrados o sus representantes por escrito, enviado por correo certificado o cualquier otro medio de notificación fehaciente, incluyendo medios electrónicos al domicilio o dirección que la ADMINISTRACIÓN tenga registrado de cada uno de ellos. Dicha convocatoria deberá indicar el lugar dentro de la UNIDAD CONDOMINIAL, la fecha y la hora en que deberá verificarse, con inclusión del Orden del Día. En casos de urgencia, se convocará a las ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

Las asambleas se ocuparán exclusivamente de los asuntos enunciados en el Orden del Día que deberá estar inserto en la convocatoria respectiva.

ARTÍCULO 27. Presidirán las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINAL el Presidente del COMITÉ DE VIGILANCIA, y si no concurre este, el Secretario; en caso de ausencia de ambos, el Tesorero, y así sucesivamente de entre los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA. De no asistir ningún miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA, la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL elegirá al Presidente de la Asamblea o de debates, por mayoría de votos.

Fungirá como Secretario de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL el Secretario del COMITÉ DE VIGILANCIA y si no concurre éste o su suplente o bien estuviere ocupando el cargo de Presidente de debates de la misma, la Asamblea elegirá Secretario de la Asamblea por mayoría de votos.

El Presidente de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL nombrará libremente dos escrutadores de entre los miembros presentes del COMITÉ DE VIGILANCIA o de entre los CONDÓMINOS, quienes deberán levantar la lista de asistencia y certificar el quórum presente en la propia ASAMBLEA.

ARTÍCULO 28. La ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL deberá reunirse por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes al término de un año calendario para tratar los siguientes asuntos:

1. Informe de actividades de la ADMINISTRACIÓN por el año inmediato anterior y presentación del estado de cuentas respectivo e informe del COMITÉ DE VIGILANCIA;
2. Presentación del plan de trabajo y presupuesto de ingresos y egresos para el año en curso e informe de las cuotas ordinarias necesarias para ese plan.
3. Presentación y en su caso aprobación de las cuotas extraordinarias necesarias para ejecutar el plan de trabajo.
4. Nombramiento y remoción de las personas que integran al COMITÉ DE VIGILANCIA y otros funcionarios;
5. Nombramiento de la o las personas que concurren ante notario público para protocolizar el Acta de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL, con el carácter de delegado especial.
6. Otros puntos, que a juicio de quienes convocan deben tratarse durante la asamblea.

ARTÍCULO 29. La ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA UNIDAD CONDOMINAL tendrá entre otras, las facultades siguientes:

1. Serán dirigidas por el Presidente de la Mesa Directiva. El Administrador desempeñará el cargo de Secretario, a falta de éste, quien designe la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL.

2. Para el caso de la primera asamblea donde se elija por primera vez la MESA DIRECTIVA, ésta será presidida por quien designe la Desarrolladora CR INVERSIONES, S.A. DE C.V.
3. Sesionarán válidamente con la asistencia de por lo menos el 80% ochenta por ciento del total de los CONDÓMINOS, en primera convocatoria; con más de 50% cincuenta por ciento en segunda convocatoria; o con los que asistan en tercera convocatoria.
4. Resolver sobre la celebración de contrato con la persona física o moral que se encargará de la ADMINISTRACIÓN, fijándose las condiciones de la misma, la clase y monto de la garantía que deba otorgar el ADMINISTRADOR para el fiel desempeño de su cargo así como para el manejo de los FONDOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y de RESERVA a su cuidado, así como la garantía que deberán prestar cualesquiera otras personas que manejen recursos de los FONDOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y de RESERVA, o en su caso la exclusión de la presentación de la citada garantía.
5. Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el COMITÉ EJECUTIVO a su consideración.
6. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de ingresos y egresos del año en curso;
7. Establecer las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL a cargo de los CONDÓMINOS, para constituir los FONDOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y de RESERVA así como para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que debe contar la UNIDAD CONDOMINAL. El pago se hará de manera mensual y deberá de cubrirse por adelantado en los términos antes indicados. El monto que cada CONDÓMINO pagará por concepto de CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL se determinará en lo individual de acuerdo con el INDIVISO GENERAL que a dicho CONDÓMINO corresponda. El FONDO DE RESERVA, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO deberá ser bastante y suficiente para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de seis meses.
8. Instruir al ADMINISTRADOR de las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación de la UNIDAD CONDOMINAL.
9. Designar los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA y determinar las funciones claras del citado órgano.
10. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al COMITÉ DE VIGILANCIA o al ADMINISTRADOR.
11. Modificar dentro de las disposiciones legales aplicables, la escritura constitutiva de la Asociación de CONDÓMINOS y este REGLAMENTO dentro de la UNIDAD CONDOMINAL, debiendo para tales efectos existir un quorum del 80% y una aprobación del 60% de los CONDÓMINOS, las mismas medidas se aplicarán en caso de Revocación del ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 30. El SECRETARIO de la Asamblea levantará el acta de ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL en el libro respectivo y agregará las listas de asistencia firmadas por los CONDÓMINOS que concurran a la misma, y serán firmadas por las personas que funjan como Presidente, Secretario y Escrutadores de la Asamblea, así como los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA que concurran a la asamblea.

A las listas de asistencia adjuntas a cada acta de ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, deberá acompañarse las cartas poder que hubieren sido otorgadas por CONDÓMINOS a favor de terceras personas para ser representados en la Asamblea de que se trate y los pases de admisión correspondientes.

Las actas levantadas serán agregadas a los libros respectivos y quedarán en poder y bajo el resguardo del ADMINISTRADOR.

Cuando un solo CONDÓMINO represente más del cincuenta por ciento de los votos, se requerirá, además, el cincuenta por ciento de los votos restantes presentes en la Asamblea de que se trate, para que sean válidos los acuerdos en términos de lo dispuesto en el artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Cuando no se llegue a un acuerdo válido, el CONDÓMINO mayoritario o el grupo de minoritarios podrán someter la discrepancia, en los términos del artículo 267 del Código Urbano del Estado de Querétaro, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO QUINTO DE LA MESA DIRECTIVA

ARTÍCULO 31. Los CONDÓMINOS deberán contar con una MESA DIRECTIVA, la cual se integrará por un Presidente y un Secretario electos por Mayoría calificada de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, y tendrá las facultades siguientes:

- I. Convocar y presidir las Asambleas Generales
- II. Proponer a la Asamblea General el nombramiento del ADMINISTRADOR
- III. Resolver los conflictos que se generen entre los CONDÓMINOS
- IV. Decretar las sanciones por el incumplimiento a las disposiciones de este REGLAMENTO, de la escritura constitutiva del régimen, del Código Urbano vigente para el Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables.
- V. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se hubieren contratado para la UNIDAD CONDOMINIAL.
- VI. Dar su conformidad para la realización de las obras para el mantenimiento del CONDOMINIO.

- VII. Para el caso en que sea convocante de la ASAMBLEA GENERAL en la que se pretendan resolver conflictos, solicitar la presencia de la autoridad municipal correspondiente.
- VIII. Recibir y resguardar la fianza del ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO SEXTO **DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA UNIDAD CONDOMINAL**

ARTÍCULO 32.- Los órganos de Gobierno y Administración que regirán la UNIDAD CONDOMINAL serán:

- A) La ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL, y
- B) EL ADMINISTRADOR.

Así mismo los CONDÓMINOS reunidos en Asamblea podrán nombrar un COMITÉ DE VIGILANCIA, órgano que estará compuesto por 5 CONDÓMINOS que deseen trabajar sin retribución económica, cuyas facultades serán de cuerpo de apoyo y seguimiento a la gestión del ADMINISTRADOR única y exclusivamente, no tendrán facultades de decisión, ni injerencia en las mismas. En las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINAL el COMITÉ DE VIGILANCIA entregará un informe completo de observaciones respecto a la gestión del Administrador u otros temas de interés general.

De igual forma con el propósito y la finalidad de promover y conservar la armonía arquitectónica y de seguridad de la UNIDAD CONDÓMINAL, existirá un COMITÉ TÉCNICO, para asuntos estrictamente relacionados con construcciones, adecuaciones a realizarse tanto en fachadas, como en interiores de las UNIDADES PRIVATIVAS, y demás áreas de la UNIDAD CONDÓMINAL, a éste comité es a quien deberán presentarse los proyectos o propuestas de ajustes o cambios o adecuaciones en términos del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA UNIDAD CONDOMINAL, quien para que el CONDÓMINO u OCUPANTE pueda realizarlas deberá autorizarlas, en el entendido de que esta autorización no es excluyente de la tramitación por el CONDÓMINO de los permisos o autorizaciones que se requieran por parte de las autoridades municipales y estatales competentes.

ARTÍCULO 33 La UNIDAD CONDOMINAL será administrada por la persona física o moral que sea contratada por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL, quién durará en su primer ejercicio un plazo forzoso de 4 cuatro años, siguientes a su contratación, o en su caso previo a la constitución de la Asociación de Condóminos la administración estará a cargo del Fraccionador, quien de igual forma tendrá el derecho de exigir el pago de cuotas condominales.

La ADMINISTRACIÓN DE LA UNIDAD CONDOMINAL Y/O DEL CONDOMINIO tendrá funciones de representación legal de LOS CONDÓMINOS en todos los asuntos comunes relacionados con el CONDOMINIO, ya sea que se promueva a nombre o por cuenta de ellos, teniendo las facultades de apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de lo dispuesto en

el Código Civil para el Estado de Querétaro. Así como con las facultades que en su caso le sean conferidas por la ASAMBLEA DE LA UNIDAD CONDOMINIAL o LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS correspondiente por mayoría de votos.

Las medidas y disposiciones de la ADMINISTRACIÓN DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y/o en su caso las de la ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO, dentro de sus facultades serán obligatorias para todos LOS CONDÓMINOS o INQUILINOS a menos que la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL o la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS las modifiquen o revoque.

ARTÍCULO 34.- LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO tiene las facultades y obligaciones siguientes:

- a) El cuidado y vigilancia de los bienes comunes, así como la atención, administración y operación de las instalaciones y servicios generales.
- b) La ejecución de los acuerdos de la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, salvo que en su caso se designe a otra persona para ello de manera expresa.
- c) Realizar el cobro a los CONDÓMINOS de las CUOTAS que fije la Asamblea de CONDÓMINOS de manera proporcional al indiviso que detenta cada uno.
- d) Realizar el pago con las cuotas de los GASTOS COMUNES entendidos estos en términos de lo pactado en el presente reglamento.
- e) Llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos.
- f) Contratar las obras necesarias para mantener EL CONDOMINIO en buen estado de seguridad y conservación y para que los servicios funciones de manera normal y eficaz, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.
- g) Extender o emitir recibos a cada uno de los CONDÓMINOS por las cantidades que hayan aportado para los fondos de mantenimiento y administración y reserva, en los cuales se precise en su caso los saldos a cargo de cada condómino.
- h) Cobrar a los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes así como las cuotas a cargo de los CONDÓMINOS para constituir el fondo de gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva. Los pagos podrán dividirse en mensualidades que habrán de cubrirse por adelantado. El fondo de reserva mientras no se use deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista.
- i) Entregar mensualmente a la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS un estado de cuenta que refleje entre otros la relación de los gastos e ingresos del mes anterior efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración y un estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes por cubrirse, los saldos del fondo de mantenimiento y administración y fines para los que destinará en el mes subsiguiente o en su caso monto y relación de adeudos por cubrirse.
- j) Contratar los seguros que determine la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.
- k) Vigilar la ejecución de todos los trabajos y servicios de mantenimiento que se realicen en las áreas de uso común y efectuar las reparaciones que la conservación del inmueble requiera.
- l) Cumplir y hacer cumplir todas las disposiciones de este REGLAMENTO.

- m) Convocar a ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.
- n) Aplicar las sanciones en que incurran los CONDÓMINOS, OCUPANTES, VISITANTES de la UNIDAD CONDOMINIAL por infracción a las disposiciones de este REGLAMENTO.
- o) Recabar y conservar los libros y la documentación que se genere por su administración.
- p) Propiciar la integración, organización y desarrollo de la comunidad en los términos de las disposiciones que para tal fin acuerde la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.
- q) Cuidar la debida observancia de las disposiciones de la escritura constitutiva del condominio, este Reglamento, el Código Urbano para el Estado de Querétaro, y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 35.- LA ADMINISTRACIÓN o EL ADMINISTRADOR durará en su cargo por el tiempo que haya aprobado la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y en función del contrato celebrado, y en su caso podrá ser renovado, no obstante aunque no se haya realizado la renovación de su contrato, continuará en el desempeño de sus funciones, aun cuando hubiese concluido el plazo, mientras la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL no realice nuevo nombramiento de Administrador y el nombrado tome posesión de su cargo.

LA ADMINISTRACIÓN en turno será solidariamente responsable con los que le hayan antecedido por las irregularidades en que hubieren incurrido, si conociéndolas no las denunciare a la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.

ARTÍCULO 36.- Para efecto de conservar la armonía e imagen arquitectónica en la UNIDAD CONDOMINIAL, toda construcción, edificación, adecuación o reparación que se efectúe a partir de la fecha de aprobación del presente Reglamento, incluyendo aquellas que se realicen al interior de las UNIDADES PRIVATIVAS, serán aprobadas por un COMITÉ TÉCNICO que establecerá los lineamientos y bases para ello, de conformidad con lo dispuesto en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE PRESERVE SUR.

Dicho COMITÉ será integrado por personal designado por la desarrolladora CR INVERSIONES, S.A. DE C.V., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE PRESERVE SUR, tendrán intervención única y exclusivamente en todo lo referente al cuidado, respeto y conservación del proyecto arquitectónico de PRESERVE SUR, así también se encargarán del control en las construcciones que se realicen al interior de la UNIDAD CONDOMINIAL, podrá apoyarse en la ADMINISTRACIÓN para el cumplimiento de sus funciones y para la aplicación de las sanciones o medidas por faltas a lo establecido por el COMITÉ TÉCNICO.

Cualquier obra o construcción que se efectúe o realice sin la previa aprobación del COMITÉ TÉCNICO podrá ser suspendida por LA ADMINISTRACIÓN, o bien por la autoridad judicial o administrativa competente a solicitud de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y / o por el ADMINISTRADOR, sin necesidad de presentar garantía alguna. De igual forma, a solicitud del COMITÉ TÉCNICO DE CONSTRUCCIÓN, o del ADMINISTRADOR se podrá instruir al personal de seguridad de la

UNIDAD CONDOMINAL para impedir el acceso a personas que estén trabajando o pretendan trabajar en una obra o construcción que no cuente con la autorización del COMITÉ TÉCNICO o que esté violando la que se hubiere concedido al efecto para su realización, e impedir el acceso de vehículos que contengan o transporten bienes o suministros, incluyendo mudanzas, para utilizarse en dichas obras, sin necesidad de prestar garantía, y sin responsabilidad para éstos.

Cada CONDÓMINO podrá hacer en el interior de su UNIDAD PRIVATIVA toda clase de reparaciones o adaptaciones menores, sin necesidad de solicitar la autorización del COMITÉ TÉCNICO a que se refiere el párrafo que antecede pero le está prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura u otros elementos esenciales de la UNIDAD CONDOMINAL o de las UNIDADES PRIVATIVAS, o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general de la UNIDAD CONDOMINAL.

CAPÍTULO SÉPTIMO DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 37.- Cada CONDOMINIO deberá contar con un COMITÉ DE VIGILANCIA integrado por dos y hasta cinco CONDÓMINOS, dependiendo del número de unidades de PROPIEDAD PRIVATIVA, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales, que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. En caso de empate, el presidente tendrá el voto de calidad.

ARTÍCULO 38.- La designación de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA será hasta por dos años desempeñándose en forma honorífica, o bien, hasta en tanto no sean removidos de su cargo por la ASAMBLEA GENERAL CONDOMINAL. Sus integrantes podrán ser ratificados por un período consecutivo.

ARTÍCULO 39.- El COMITÉ DE VIGILANCIA tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Resolver, en el ámbito de su competencia, los conflictos que se generen entre los CONDÓMINOS.
- II. Cerciorarse de que el ADMINISTRADOR cumpla con los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL CONDOMINAL.
- III. Revisar con la periodicidad que señale la ASAMBLEA GENERAL CONDOMINAL, todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros, estados de cuenta, y, en general, toda la documentación e información relacionada con el CONDOMINIO.
- IV. Supervisar que el ADMINISTRADOR cumpla cabalmente con el cumplimiento de sus funciones.

- V. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el ADMINISTRADOR ante la ASAMBLEA GENERAL CONDOMINAL, señalando sus omisiones, errores o irregularidades.
- VI. Dar cuenta a la ASAMBLEA GENERAL CONDOMINAL de sus observaciones sobre la administración del CONDOMINIO.
- VII. Coadyuvar con el ADMINISTRADOR en observaciones a los CONDÓMINOS, poseedores o habitantes en general, sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- VIII. Solicitar la presencia de un Notario Público en los casos en que así lo prevea la Ley, o cuando así lo considere necesario.
- IX. Iniciar acciones legales en contra del ADMINISTRADOR cuando incumpla con sus obligaciones; salvo cuando la ASAMBLEA GENERAL determine situación distinta.
- X. Desempeñar las funciones de ADMINISTRADOR en caso de ausencia.
- XI. Auditar el inventario de todos los muebles que existan en el CONDOMINIO, así como los que se adquieran con posterioridad o se den de baja, en los términos que establece este REGLAMENTO.
- XII. Hacer efectiva la garantía otorgada por el ADMINISTRADOR, por acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL CONDOMINAL, cuando por el desempeño en el cargo produzca daños o perjuicios al CONDOMINIO, sin perjuicio de las demás acciones legales que procedan.

CAPÍTULO OCTAVO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO

ARTÍCULO 40.- Los CONDÓMINOS o CAUSAHABIENTES están obligados a contribuir con el pago por concepto de CUOTAS para la preservación y mantenimiento de los BIENES DE USO COMÚN y con las cuales se constituirá y preservará el FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL y el FONDO DE RESERVA, cuyos términos y condiciones serán determinados por parte de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL.

Los CONDÓMINOS contribuirán a los gastos generales ordinarios de la UNIDAD CONDOMINAL, en la proporción de sus INDIVISOS GENERALES, para cubrir los presupuestos de gastos que acuerde la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL, a través de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL.

La constitución de los FONDOS que integran las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL, es decir del FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y el FONDO DE RESERVA, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 41. Los CONDÓMINOS o CAUSAHABIENTES deberán cubrir el importe por concepto de CUOTA DE MANTENIMIENTO por el monto que fije la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, debiendo hacerlo en los términos y condiciones que fije la misma, cuota que entrará en vigor y se obliga a pagar cada CONDÓMINO desde la fecha de entrega de su UNIDAD PRIVATIVA.

ARTÍCULO 42. El pago de la cuota de mantenimiento obligatoria le da derecho a cada CONDÓMINO a recibir por parte de la ADMINISTRACIÓN los siguientes servicios:

- 1) Servicio de Administración y contabilidad de los recursos del condominio
- 2) Servicio de Vigilancia las 24 horas los 365 días del año
- 3) Servicio de Control y acceso al fraccionamiento PRESERVE SUR
- 4) Servicio de disposición de Basura General, únicamente de los residuos Sólidos Urbanos en los términos establecidos en el presente REGLAMENTO.
- 5) Servicio de Alumbrado Público
- 6) Mantenimiento General de Vialidades, Alumbrado, drenes pluviales y drenaje sanitario.
- 7) Servicio de mantenimiento y jardinería de áreas verdes.

ARTÍCULO 43. En caso de que cualquier CONDÓMINO o CAUSAHABIENTE, no cubra su CUOTA mensual de mantenimiento o cualquier cuota establecida por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, se aplicara un interés moratorio del 4 cuatro por ciento mensual. Cuando esta circunstancia concorra se le retiraran los servicios de uso común con los que cuente el condominio. En el caso de que los servicios se encuentren suspendidos se prohibirá que se abastezcan con pipas de agua o cualquier otro proveedor que no se encuentre autorizado por la ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 44. En caso de que el PROPIETARIO o CONDÓMINO de una UNIDAD PRIVATIVA decida arrendar a un tercero, su obligación de pago de cuotas, deberá transmitirla a su arrendatario, en el contrato de arrendamiento correspondiente, así como sujetarlo al cumplimiento del presente REGLAMENTO, no obstante en el caso de que este no realice el pago, independientemente de que haya transmitido al tercero la obligación, continúa en virtud de ser el propietario de la UNIDAD PRIVATIVA obligado de manera solidaria con el OCUPANTE al pago de las mismas.

La cuota de mantenimiento antes señalada se incrementará de forma anual sin necesidad de aprobación por parte de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, a razón del índice de inflación que determine el Banco de México, entrando en vigor a partir del mes de febrero del año siguiente. Cualquier incremento por encima de dicha tasa requerirá de la aprobación de la Asamblea de Condóminos

CAPÍTULO NOVENO MODIFICACIÓN, EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

ARTÍCULO 45. El régimen establecido en el presente REGLAMENTO, solo podrá modificarse o extinguirse en los casos que señala la escritura constitutiva o que marca la ley de la materia.

ARTÍCULO 46. Todos los actos, operaciones o gestiones referentes a la modificación, extinción y liquidación del régimen del CONDOMINIO, deben ser realizados por la MESA DIRECTIVA, o por otra persona designada como Liquidador que nombrará la ASAMBLEA GENERAL; dicha persona fungirá como representante común de todos los CONDÓMINOS.

ARTÍCULO 47. En las fases de modificación, extinción y liquidación del régimen del CONDOMINIO, la MESA DIRECTIVA o el liquidador estarán sujetos a los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL, los cuales deberán ser tomados conforme a las reglas establecidas por este Reglamento para estos casos; cuando no se reúna la mayoría requerida, se someterá la cuestión a conocimiento judicial.

ARTÍCULO 48. Los fondos de mantenimiento y de reserva existentes, así como de los productos que se obtengan de la venta de otros bienes afectos al servicio del CONDOMINIO, serán distribuidos en forma proporcional entre los CONDÓMINOS de acuerdo con sus aportaciones; los repartos a que se refiere este artículo, se efectuarán una vez que hayan sido satisfechas las obligaciones pendientes, motivadas por la administración.

ARTÍCULO 49. En caso de existir bienes muebles al servicio del CONDOMINIO, se venderán en su totalidad, haciendo aplicación del precio en los términos señalados en el artículo anterior.

ARTÍCULO 50. Para los efectos del artículo que precede, el precio de la operación en tales casos, deberá ser aprobado cuando menos por el porcentaje de votos de la ASAMBLEA que señale este Reglamento, valor que en ningún caso será inferior al que rige en el mercado, que podrá ser precisado por un avalúo elaborado por una institución de crédito.

CAPÍTULO DÉCIMO DE LOS CONFLICTOS CONDOMINALES

ARTÍCULO 51. El ADMINISTRADOR resolverá los conflictos que surjan entre CONDÓMINOS o POSEEDORES, cuando por el ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones, den origen a conflictos por la inobservancia de las disposiciones del Código Urbano vigente para el Estado de Querétaro, de la escritura constitutiva del régimen, del reglamento interno y de los ordenamientos aplicables.

ARTÍCULO 52.- Las diferencias no resueltas por el ADMINISTRADOR o bien cuando este sea parte del conflicto, se resolverá por el COMITÉ DE VIGILANCIA, de no ser así se tendrá que acudir a la autoridad municipal correspondiente.

ARTÍCULO 53.- Los conflictos entre ADMINISTRADORES, MESA DIRECTIVA o integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA, deberán acudir con la autoridad municipal correspondiente.

ARTÍCULO 54.- La decisión que resuelva el conflicto, será formalizada por las partes en forma de convenio, que firmarán los que intervengan en él, y en caso de que así proceda, se remitirá ante la autoridad competente para su aprobación y declaración de calidad de cosa juzgada.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO **MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO Y DE ESCRITURA CONSTITUTIVA**

ARTÍCULO 55.- Para la modificación de este reglamento y de la escritura constitutiva, deberá emitirse la convocatoria respectiva con las reglas previstas en el capítulo IV de este REGLAMENTO. Dichas reformas para ser válidas, deberán contar con un quorum del 80% de los condóminos que conforman la Unidad Condominal y aprobarse por votación del 60% de los CONDÓMINOS que conforman la UNIDAD CONDOMINAL.

ARTÍCULO 56.- Las controversias que se susciten por violaciones al presente REGLAMENTO por los CONDÓMINOS, CAUSAHABIENTES u OCUPANTES entre estos o entres estos y el ADMINISTRADOR por la aplicación del presente REGLAMENTO, se someterán a los tribunales del fuero común de la Ciudad de Querétaro.