

**REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN
“CONJUNTO CONDOMINAL RESIDENCIAL CASCATTA I”**

CONTENIDO:

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II.- DE LAS UNIDADES CONDOMINALES; ASÍ COMO DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES DEL “CONJUNTO CONDOMINAL RESIDENCIAL CASCATTA I”.

CAPÍTULO III.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CLÚSTERESCONDÓMINOS, RESIDENTES DE OTROS CONDOMINIOS DE LOMAS DE ANGELÓPOLIS, ASÍ COMO DE LOS USUARIOS, VISITANTES, PERSONAL DE SERVICIO Y PERSONAL DE SEGURIDAD.

CAPÍTULO IV.- DEL DEL ADMINISTRADOR, DE LAS ASAMBLEAS Y DE LA ASOCIACIÓN CIVIL.

CAPÍTULO V.- DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y SANCIONES.

CAPÍTULO VI. - DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONJUNTO CONDOMINAL RESIDENCIAL CASCATTA I.

CAPÍTULO VII.- DE LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

CAPÍTULO VIII.- DE LOS SERVICIOS Y DE LAS LÁREAS COMUNES DESTINADA A LOS SERVICIOS.

CAPITULO IX.- QUEJAS, ACCIONES CORRECTIVAS E IDEAS DE MEJORA.

El presente REGLAMENTO se expide con base en lo dispuesto por los artículos 1118 del Código Civil para el Estado libre y Soberano de Puebla, artículo 2 fracción VI, artículo 4 y 34 fracción IX de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla y substituye al Reglamento contenido en la Constitución del Condominio.

Es de aplicación general para todas las unidades condominales del CONJUNTO CONDOMINAL RESIDENCIAL CASCATTA I, sus órganos de Gobierno, así como para los residentes de otras secciones del desarrollo inmobiliario denominado Lomas de Angelópolis, y demás usuarios, visitantes y personal.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1. Para la aplicación e interpretación del presente REGLAMENTO se entenderá por:

LEY: El ordenamiento denominado La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

MACRO-CONDOMINIO: Se refiere al “CONJUNTO CONDOMINIAL RESIDENCIAL CASCATTA I”, el cual está integrado geográficamente con los polígonos denominados (en adelante los Clústeres) que serán considerados como las unidades condominales del MACRO-CONDOMINIO, y son ; A-19 Parque Durango, A-20 Parque Nuevo León, A-21 Parque Coahuila, A-22 Parque Chihuahua, A-23 Parque Sonora, A-24 Parque Baja California Sur, A-25 Parque Provenza, A-26 Parque Potosí, A-26B Parque Guanajuato, A-27 Parque Zacatecas, A-28 Parque Jalisco, A-29 Parque Querétaro, A-30 Parque Michoacán, A-31 Parque Campeche, D-20 Isla Blanca, Clúster C-21, Clúster C-22, y Parque Volcanes e Isla Blanca Etapa 2 (adherido mediante acuerdo de asamblea de fecha 16 de noviembre de 2018). Todos estos Clústeres están delimitados por los polígonos con uso de vialidades comunes que son los que permiten la comunicación vehicular entre ellos sí y otros sectores de Lomas de Angelópolis, circundado por vialidades públicas Municipales, otros Conjuntos Condominales del Desarrollo Lomas de Angelópolis que se interconectan con las áreas conurbadas del Municipios de y el Ocoyucan, ambos del Estado de Puebla. Adicionalmente, como parte del MACRO-CONDOMINIO Residencial Lomas de Angelópolis Cascatta, existen polígonos con vocación de ÁREAS COMUNES a los anteriores, cuyos destinos de uso de suelo deberán ser siempre para ser consideradas como áreas verdes, vialidades, parques, jardines, camellones y en general todas aquellas instalaciones de servicios que también se consideran ÁREAS COMUNES.

REGLAMENTO: El presente REGLAMENTO de MACRO-CONDOMINIO, el cual, en términos de la LEY, regula sus unidades condominales y la actividad conductual de todos sus os CONDÓMINOS y residentes, personas, visitantes, o RESIDENTES DE OTROS CONDOMINIOS DE LOMAS DE ANGELÓPOLIS según dichos términos se definen adelante.

ESCRITURA CONSTITUTIVA: Es la escritura pública número 63,097 de fecha 13 de diciembre de 2012 otorgada ante la fe del Notario Público número 19 de la Ciudad de Puebla, Licenciado Fabian Gerardo Lara Said, mediante la cual se constituyó el MACRO-CONDOMINIO y por virtud de la cual, en términos de la LEY, cada una de las unidades condominales o ÁREAS PRIVATIVAS que integran dicho MACRO-CONDOMINIO, son susceptibles de aprovechamiento independiente a su interior y por tener salida propia a una o varias vialidades comunes del mismo, se establecen a favor de los distintos propietarios al interior de los CLUSTERES un derecho singular y exclusivo de propiedad, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos, áreas, bienes e instalaciones comunes del MACRO-CONDOMINIO, con el uso que se impongan en el presente REGLAMENTO.

UNIDAD CONDOMINIAL, O ÁREA PRIVATIVA, O ÁREAS PRIVATIVAS: Son los CLUSTERES, dentro de los cuales, dependiendo de la vocación y uso de suelo de cada uno, existirán cada una de las ÁREAS susceptibles de propiedad individual. Los CLÚSTERES, tienen con la superficie, linderos y colindancias que se relacionan, detallan y describen específicamente en la ESCRITURA

CONSTITUTIVA, salvo aquellos que hayan sido adheridos con posterioridad o bien, aquellos que posteriormente a la ESCRITURA CONSTITUTIVA hayan sido divididos o segregados para obtener la actual conformación de los CLUSTERES que han quedado precisados.

BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES DEL MACRO-CONDOMINIO: Son aquellos bienes, áreas, instalaciones y servicios no susceptibles de apropiación individual, pertenecientes en copropiedad a todos los CLÚSTERES, y que son aprovechados de manera general por los todos los "condóminos" de los diferentes CLÚSTERES del MACRO-CONDOMINIO, así como de los distintos "usuarios", "visitantes", "personal de servicio" y "personal de seguridad. Todas aquellas ÁREAS COMUNES", se encuentran relacionados y descritas en la ESCRITURA CONSTITUTIVA.

CONDÓMINO O CONDÓMINOS: Son los CLÚSTERES, hechos representar por sus órganos de gobierno internos o su legítimo propietario.

USUARIO: Es la persona física o moral que, sin tener la calidad de CONDÓMINO, utilice las ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO, pudiendo a su vez, ser o no, condómino de cualquiera de los CLÚSTERES, o bien, RESIDENTES DE OTROS CONDOMINIOS DE LOMAS DE ANGELÓPOLIS, pero a quienes les aplica el presente REGLAMENTO, por hacer uso de los BIENES COMUNES DEL MACRO-CONDOMINIO.

VISITANTE: Será aquella persona que realice cualquier visita a los CLÚSTERES o que por cualquier motivo se introduzca y permanezca dentro de las ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO.

PERSONAL DE SERVICIO: Son todas aquellas personas que desempeñan los servicios contratados en cada una de las áreas privativas que integran los CLÚSTERES del MACRO-CONDOMINIO, o bien los propios prestadores de servicio contratados por el MACRO-CONDOMINIO.

PERSONAL DE SEGURIDAD: Son todas aquellas personas físicas o morales que prestan a los CLÚSTERES servicios de vigilancia respecto de las ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO.

PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN: Son todas aquellas personas que son contratados por la ADMINISTRACIÓN del MACRO-CONDOMINIO o subcontratados para prestar los servicios de ADMINISTRACIÓN, mantenimiento, limpieza, jardinería, reparación, etc.

ÁREAS DE SERVICIO, BIENES, INSTALACIONES Y EQUIPOS COMUNES: Dentro del MACRO-CONDOMINIO existirán áreas identificadas para los distintos servicios que el Conjunto Condominal necesita tener en constante mantenimiento por las distintas ENTIDADES DE SERVICIO.

ENTIDAD DE SERVICIO. - Son todas aquellas Autoridades, Dependencias, Paraestatales, Oficinas Gubernamentales, Compañías o cualesquier otra entidad o persona física o moral, que brinden un servicio específico al Condominio y que a través de sus empleados o representantes otorguen, trabajen en o proporcionen el constante mantenimiento preventivo y correctivo a las Áreas de Servicio.

CUOTAS DE MANTENIMIENTO:

LAS CUALES SERÁN:

- i. ORDINARIAS: Son las aportaciones que los CLÚSTERES, están obligados a entregar en favor del MACRO-CONDOMINIO, a efecto de cubrir los gastos comunes y que serán determinadas en base al presupuesto de gastos que anualmente adopte la asamblea condominal del MACRO-CONDOMINIO, y que necesariamente incluirán los gastos de ADMINISTRACIÓN, mantenimiento, vigilancia y demás gastos fijos de las ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO; y,
- ii. CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Son las aportaciones previamente aprobadas en asamblea que los CLÚSTERES, están obligados a entregar en favor del MACRO-CONDOMINIO, a efecto de cubrir un gasto no previsto en el presupuesto anual y que se requiera para el debido funcionamiento del MACRO-CONDOMINIO.

FONDO DE GASTOS: Es aquel que se crea y mantiene para sufragar los gastos fijos y que deberán mantenerse en la cuenta bancaria que al respecto abra la ASOCIACIÓN CIVIL, por mandamiento de la Asamblea Condominal.

FONDO DE RESERVA: Es aquel que se crea y mantiene como reserva conforme lo determine la Asamblea Condominal del MACRO-CONDOMINIO. Los recursos para constituir este fondo deberán ser determinados anualmente por la Asamblea Condominal del MACRO-CONDOMINIO ya sea como un monto fijo o un porcentaje de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO, y que serán depositadas en la cuenta bancaria o subcuenta que al respecto abra la ASOCIACIÓN CIVIL, por mandamiento de la Asamblea Condominal.

GASTOS COMUNES: Son los gastos generados por los servicios y ÁREAS COMUNES, y que serán pagados mediante la aplicación de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO depositadas en el FONDO DE GASTOS y/o FONDO DE RESERVA.

INDIVISO: Es el porcentaje de copropiedad sobre las ÁREAS COMUNES que tienen los CLÚSTERES que les fueron otorgados en la ESCRITURA CONSTITUTIVA, pero que, sin embargo, los CLÚSTERES adheridos con posterioridad, no tendrán, sin embargo, el INDIVISO, se podrá calcular solamente para fines administrativos.

ASAMBLEA O ASAMBLEA CONDOMINAL: Son todas aquellas reuniones pacíficas y ordenadas de los legítimos representantes de cada uno de los CLÚSTERES, que se deberán de celebrar con las formalidades y términos señalados en este REGLAMENTO y/o en la LEY, para la resolución de cualquier asunto del interés del MACRO-CONDOMINIO.

ADMINISTRADOR: Es la persona física o moral designada por la ASAMBLEA DE CONDOMINAL para administrar el MACRO-CONDOMINIO, en los términos y forma establecidos en este REGLAMENTO y términos de LEY.

MESA DIRECTIVA: Es el órgano colegiado de supervisión y vigilancia del MACRO-CONDOMINIO, que estará integrado por un Presidente, un Secretario y un Tesorero, así como con el número de vocales

que establezca la propia ASAMBLEA, cuyas funciones se establecen en el presente REGLAMENTO y en la LEY.

ASOCIACIÓN CIVIL. Con el fin de hacer la formal representación del MACRO-CONDOMINIO, se ha constituido la Asociación Civil denominada "GRAN PARQUE CASCATTA 1, ASOCIACIÓN CIVIL", mediante escritura pública número 221, de fecha 14 de noviembre 2018 ante el Notario Público número 9 de Cholula, Puebla, Licenciado Sergio Penagos García.

ARTÍCULO 2. El presente REGLAMENTO será aplicable a todos los CLÚSTERES del MACRO-CONDOMINIO y, por ende, a los residentes de cada uno de dichos CLÚSTERES. A cada uno de los residentes de cada uno de dichos CLÚSTERES, le será aplicable el presente REGLAMENTO por el simple hecho del uso de sus ÁREAS COMUNES.

Todos los CLÚSTERES, USUARIOS, ASOCIADOS, VISITANTES, PERSONAL y/o en general, cualquier persona que transite y use las ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO, están obligados a sujetarse al presente REGLAMENTO, el cual solo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea. En razón de que la responsabilidad solidaria que existe, es obligación de cada uno de los CLÚSTERES hacer saber el contenido de este REGLAMENTO a los Usuarios, Visitantes, Personal y/o poseedor de su unidad privativa, en el entendido de que el no hacerlo no releva de su cumplimiento.

Cada uno de los CLÚSTERES deberán apoyar al MACRO-CONDOMINIO de los daños y perjuicios causados a las ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO, sus bienes e instalaciones y, en su caso a los bienes muebles del mismo, por sus propios condóminos y VISITANTES, así como por el PERSONAL DE SERVICIO o PERSONAL DE SEGURIDAD, proveedor, contratista que labore para dichos condóminos de los respectivos CLÚSTERES.

Así mismo, cada condómino y/o residente y/o visitante y/o prestador de servicios de los diferentes CLÚSTERES del MACRO-CONDOMINIO responderá solidaria y subsidiariamente de cualquier sanción que de conformidad con este ordenamiento pudiere imponerse a sus propios VISITANTES o prestadores de servicio por el incumplimiento y/o violación al presente REGLAMENTO y demás disposiciones legales aplicables.

Para el caso de los mensajeros, motociclistas repartidores, prestadores de servicios, y/o cualquier vehículo que cause daños a las ÁREAS COMUNES, el administrador y el personal de vigilancia deberán de reportar a la brevedad lo sucedido a la mesa directiva y a las autoridades correspondientes para lograr que se repare el daño a favor del régimen de propiedad en condominio.

CAPÍTULO II.- DE LAS UNIDADES CONDOMINALES; ASÍ COMO DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES DEL "CONJUNTO CONDOMINAL RESIDENCIAL CASCATTA I".

ARTÍCULO 3. Cada CLUSTER será dueño exclusivo de sus propias ÁREAS PRIVATIVAS y de las construcciones existentes sobre éstas y/o las que en un futuro llegasen a realizarse con la autorización de sus propias asambleas. Además, tendrá el derecho de copropiedad sobre las ÁREAS

COMUNES, del MACRO-CONDOMINIO, necesarios para el adecuado uso y disfrute de los respectivos condóminos y/o residentes de cada CLUSTER. El derecho de copropiedad siempre será proporcional al porcentaje de indiviso que tenga cada CLUSTER en el MACRO-CONDOMINIO y que se deriva de la ESCRITURA CONSTITUTIVA, sin embargo, también se establece que las ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO, podrán ser utilizados de manera general y adicional a los condóminos de los diferentes CLÚSTERES del MACRO-CONDOMINIO, así como de los distintos usuarios, visitantes, personal de servicio y personal de seguridad, conforme lo indica el presente REGLAMENTO, o sus reglamentos específicos.

ARTÍCULO 4. El derecho de copropiedad sobre los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO, no es susceptible de división ni de venta, por lo que no podrá enajenarse, gravarse o embargarse por separado del ÁREA PRIVATIVA.

ARTÍCULO 5. Los CLÚSTERES son copropietarios de todas las partes y bienes del propio MACRO-CONDOMINIO que no estén destinados al uso exclusivo de propiedad individual ya sea porque prestan un servicio común o porque satisfacen necesidades de carácter colectivo y de manera enunciativa, más no limitativa de lo siguiente:

- A. El suelo y el subsuelo.
- B. Vialidades, banquetas y guarniciones.
- C. Jardines, áreas verdes en banquetas y camellones.
- D. Casetas de vigilancia y rejas de acceso.
- E. Bardas perimetrales.
- F. Parques y canchas y equipamiento de las mismas
- G. Luminarias públicas y señalización de las calles.
- H. Redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, pluviales, así como la obra civil de que contiene los ductos para la recepción del cableado para suministrar el servicio eléctricos y telefónicos, transporte de datos, entre otros hasta antes de las acometidas, tomas y conexiones individuales de cada CLUSTER.
- I. Los espacios destinados a las instalaciones generales de ADMINISTRACIÓN y mantenimiento actuales y las que se llegaran a incorporar.
- J. Cualesquiera otras partes de dentro del MACRO-CONDOMINIO que se resuelva por unanimidad de los CLÚSTERES, usar o disfrutar en común, o bien aquellos que por su naturaleza o destino no puedan ser aprovechados exclusivamente por algún CLUSTER y/o USUARIO.

Los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES, no podrán ser objeto de acción divisoria, de venta o gravamen real, ni podrán modificarse en cuanto a su destino o uso, sino por acuerdo de la ASAMBLEA, y conforme la LEY.

ARTÍCULO 6. Cada CLUSTER y/o USUARIO podrá servirse de los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, respetando en cualquier caso las limitaciones impuestas en el presente REGLAMENTO.

ARTÍCULO 7. Las ÁREAS COMUNES destinados a áreas verdes y parques recreativos son los siguientes:

Área verde Boulevard de los Volcanes polígono uno se le asignó el uso permanente de área verde.

Área verde Boulevard de los Volcanes polígono dos se le asignó el uso permanente de área verde.

Área verde Boulevard de los Volcanes polígono tres se le asignó el uso permanente de área verde.

Área verde Boulevard de los Volcanes polígono cuatro se le asignó el uso permanente de área verde.

Área verde de la Calle Camino a Santa Clara se le asignó un uso permanente de área verde.

Parque recreativo uno se le asignó un uso permanente de área verde y recreativa con la denominación de “Parque de las Ballenas”.

Parque Recreativo dos se le asignó un uso permanente de área verde y recreativa con la denominación de “Parque de las Tortugas”.

Parque recreativo tres se le asignó un uso permanente de área verde y recreativa con la denominación de “Parque de los Berrendos”.

Parque recreativo cuatro se le asignó un uso permanente de área verde y recreativa con la denominación de “Parque de los Colibríes”.

Parque recreativo cinco se le asignó un uso permanente de la área verde y recreativa regresiva con la denominación de “Parque de los Conejos” sección A.

Parque recreativo seis se le asignó un uso permanente de área verde y recreativa con la denominación de “Parque de los Conejos” sección B.

Parque recreativo siete se le asigna un uso permanente de área verde y recreativa con la denominación de “Parque de los Tigrillos”.

Parque recreativo ocho se le asignó un uso permanente de área verde y recreativa con la denominación de “Parque de los Venados”.

ARTÍCULO 8. Cada CLUSTER y en general los habitantes del MACRO-CONDOMINIO podrán usar los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES y gozar de los servicios e instalaciones comunes conforme a su naturaleza y destino originales sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTÍCULO 9. No se podrá realizar alguna actividad que resulte peligrosa, insalubre o molesta para la comunidad, o que atente contra la moral y las buenas costumbres, o incurrir en omisiones que

lesionen o comprometan la sana convivencia, integridad física, emocional o moral, seguridad, salubridad y la comodidad de los condóminos de los CLÚSTERES a entera apreciación de la ADMINISTRACIÓN del I MACRO-CONDOMINIO.

ARTÍCULO 10.- Para el uso de las ÁREAS COMUNES áreas comunes, áreas verdes y canchas se registrarán además de lo contenido en el presente REGLAMENTO, por las disposiciones aplicables a cada área, que deberán estar en lugar visible, en los siguientes horarios:

El horario de uso de las áreas verdes (parques y jardines) será de 06:00 a 22:00 horas de lunes a domingo, incluyendo días festivos.

Los horarios de los estacionamientos y baños serán de 06:00 a 22:00 horas de lunes a domingo, incluyendo días festivos.

El horario para el uso de las palapas, asadores y canchas será de 08:00 a 22:00 horas.

El horario para el uso de los fogateros será hasta las 23:00 horas de domingo a jueves. Los días viernes y sábados será hasta las 01:00 horas.

El horario para uso de instalaciones de la estancia infantil será de 09:00 a 19:00 horas de lunes a domingo.

El horario de las oficinas de administración es de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas y sábados de 09:00 a 13:00 horas.

Los horarios antes señalados podrán ser modificados por acuerdo de Asamblea o por la Mesa Directiva con el consenso de la mayoría de los presidentes de los Clústeres que comprenden el MACRO-CONDOMINIO, en caso de presentarse situaciones de emergencia o contingencias.

Podrán existir Reglamentos especiales para cada una de las ÁREAS COMUNES y para el caso, deberán ser aprobados por acuerdo de asamblea, siempre y cuando dichos presidentes tengan el voto favorable previo de sus respectivas Asambleas que justifiquen el voto o la pronunciación de cualquier CLUSTER al respecto.

ARTÍCULO 11.- Para la adecuada convivencia de todas las personas que transiten o bien, que sean condóminos de los diferentes CLÚSTERES del MACRO-CONDOMINIO, así como de los distintos usuarios, visitantes, personal de servicio y personal de seguridad, se establecen las siguientes normas generales para las ÁREAS COMUNES con destino de área verde y/o de convivencia:

El requisito para hacer uso de las instalaciones y áreas comunes es el ser residente o condómino, acreditando de cualquier CLÚSTER del Desarrollo denominado LOMAS DE ANGELÓPOLIS (en cualquiera de sus etapas), acreditándolo con la credencial de Residente de Lomas o identificación del Instituto Nacional Electoral, comprobante de domicilio vigente y estar al corriente en sus cuotas de mantenimiento de que se trate.

Dado que no se pedirá depósito en garantía a los constructores que transiten con material, equipo o maquinaria por las áreas comunes, directamente será el propietario de la unidad o directamente la constructora encargada de la obra que se trate.

Los desechos sólidos o líquidos sólo podrán depositarse en los recipientes colocados para el efecto y depositarse en los recipientes indicados para cada tipo de desecho.

En las ÁREAS COMUNES señaladas como áreas verdes no se podrán llevar a cabo convivencias previa autorización de la ADMINSTRACIÓN y sólo podrán utilizarse por los vecinos de los distintos CLÚSTERES del Desarrollo Inmobiliario denominado L residencial Lomas de Angelópolis y por los visitantes invitados de éstos, siempre que estén acompañados por el residente. Estas ÁREAS COMUNES áreas también podrán ser utilizadas por residentes de otras secciones de Lomas de Angelópolis en los términos de los convenios de reciprocidad que la Asociación Civil del MACRO-CONDOMINIO celebre con otras Asociaciones Civiles de los distintos Condominios Maestros, o bien, con las Asociaciones Civiles que representen secciones de Lomas de Angelópolis. El ADMINISTRADOR por instrucciones de la Mesa Directiva o de la Asamblea general de MACRO-CONDOMINIO del conjunto condominal, será el encargado de vigilar que esto se cumpla. En caso de no tener un convenio vigente o firmado entre zonas, podrán utilizar las ÁREAS COMUNES, ponderando la reciprocidad con las áreas comunes de otras zonas de Lomas de Angelópolis.

Las convivencias en los parques que organicen los condóminos de los distintos CLÚSTERES serán convivencias de carácter familiar (sin fines de lucro), con los límites de ocupación conforme a la capacidad que el ADMINISTRADOR por instrucciones de la Mesa Directiva o de la Asamblea determinen para cada uno de las ÁREAS COMUNES, quedando prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y estupefacientes de cualquier tipo. Solo con el previo consentimiento del ADMINISTRADOR se podría instalar algún tipo de mobiliario o adornos que no sean invasivos o que maltraten el equipamiento y/o la pintura de las ÁREAS COMUNES. Podrán ser utilizadas mesas, y sillas y una carpa. En caso de poner música deberá ser respetando la NOM-081 SEMARNAT para zona residencial de 55 decibeles en los horarios establecidos.

En el caso de que el ADMINISTRADOR por instrucciones de la Mesa Directiva o de la Asamblea, organice algún evento público, deberán verificar el aforo de personas, la vocación del evento y asistirse de los servicios profesionales del ramo, para que los eventos sean de la máxima calidad, siempre en torno a enaltecer costumbres, fiestas populares y tradiciones de estaciones del año en entornos familiares y en respeto a la convivencia incluyente de todo tipo de pensamiento. De ser necesario el manejo de costo por evento, el mismo será con fines de recuperación o bien, por una causa social o bien, de mantenimiento y bien común.

El uso de la estancia infantil (ubicada dentro del “Parque de los Colibríes”) se sujetará a lo siguiente:

1. El horario para uso de instalaciones será de 09:00 a 19:00 horas
2. Sólo se permite el uso de los juegos a niños de 0 a 8 años de edad máximo 1.20 metros de estatura.
3. Todos los niños deberán siempre estar acompañados de un adulto.

4. Sólo se permite el uso de los juegos con el fin para el que fueron diseñados y siempre bajo la tutela de un mayor de edad.
5. Queda prohibido extraer arena de los areneros. Los adultos deberán supervisar esta actividad en todo momento.
6. Todo daño ocasionado a los juegos por el mal uso, correrá por cuenta del condómino o del USUARIO responsable y se impondrá la sanción que indique el REGLAMENTO.
7. Queda prohibido el ingreso a mascotas.
8. No se permite ingresar alimentos.
9. No se permite el uso exclusivo de dicha área.
10. No se permite realizar eventos de ningún tipo.

Las ÁREAS COMUNES que sólo son de ornato no podrán ser utilizadas para juego, convivencias o cualquier otro fin por ninguna persona.

Habrán ÁREAS COMUNES de convivencia para adolescentes y adultos con instalaciones adecuadas para la práctica de deportes y actividades de convivencia, que estarán debidamente identificadas para tal fin. En caso de duda deberá consultarse a la ADMINISTRACIÓN.

Podrán existir Reglamentos especiales para cada una de estas ÁREAS COMUNES y para el caso, deberán ser aprobados por acuerdo de Asamblea o por la Mesa Directiva con el consenso de la mayoría de los presidentes de los CLÚSTERES que comprenden el MACRO-CONDOMINIO, siempre y cuando dichos presidentes tengan el voto favorable previo de sus respectivas Asambleas que justifiquen el voto o la pronunciación de cualquier CLUSTER al respecto.

Las canchas deportivas, son de uso común para los residentes de Lomas de Angelópolis y tendrán como limitante de uso, con un máximo de 2 (dos) horas. Para el uso de las canchas de pádel, se debe reservar en la ADMINISTRACIÓN y se cobrará una renta cuyo costo será revisado anualmente por la Asamblea.

Adjunto al presente Reglamento un tabulador de costos que como su Anexo "A" formará parte integrante del mismo, el cual, cada año será objeto de revisión por la Asamblea.

Está permitido hacer torneos en las canchas de fútbol y canchas de voleibol, los cuales serán exclusivamente para residentes de Lomas de Angelópolis y previa revisión/aprobación por la ADMINISTRACIÓN, quien deberá velar por el superior interés de la comunidad y la sana convivencia entre la comunidad de Lomas de Angelópolis. Conforme lo anterior, podrá también a ver la injerencia de patrocinadores que ayuden a realizar eventos de alta calidad.

Esta permitido que entrenadores, maestros y/o instructores ocupen áreas comunes para efectuar actividades físicas. Siempre y cuando cumplan con los requisitos que imponga la mesa directiva para su debido uso, cuidado, registro y manejo de los horarios. Siempre y cuando no afecte el uso de las áreas comunes en perjuicio de los condóminos.

Para el uso de las áreas comunes por parte de los condóminos. Los condóminos deberán de agendar en la administración el horario del uso de un área determinada previa identificación. Así como el hecho que el condómino y/o clúster al que pertenezcan esté al corriente de sus pagos y obligaciones.

Únicamente el ADMINISTRADOR y su personal llevarán a cabo el sembrado de plantas y árboles. Los vecinos solo podrán hacer esto mediante autorización previa del administrador o de la Mesa Directiva.

Respecto a las mascotas, el propietario será responsable de levantar y limpiar el excremento de su mascota, si esto no ocurre, pagará la multa respectiva. Asimismo, las mascotas mientras se encuentren dentro de los espacios públicos, deberán permanecer con correa (sin excepción).

Adjunto al presente Reglamento se encuentra un tabulador de sanciones que como su Anexo “B” formará parte integrante del mismo, el cual, cada año será objeto de revisión por la Asamblea.

Los daños causados a los árboles, instalaciones, plantas, pasto, juegos, bancas, y demás bienes comunes ubicados en las ÁREAS COMUNES, serán pagados conforme el Anexo “A” del presente Reglamento, por el causante de los mismos, pero tendrá obligación solidaria en el pago de dichos daños el residente que lo haya invitado o al que haya visitado.

El mobiliario urbano, juegos, o y demás amenidades ubicadas en las ÁREAS COMUNES únicamente serán instaladas o retirados por el ADMINISTRADOR con la autorización de la Mesa Directiva y siempre en concordancia con el paisajismo y la arquitectura que se tiene para Lomas de Angelópolis.

Queda estrictamente prohibido ingresar personas, animales y/o arrojar objetos o líquidos en las áreas de las Cascadas. En caso de incumplimiento se pondrán a disposición de las autoridades.

En el supuesto de que algún residente o invitado haga uso inapropiado de las estas instalaciones de las ÁREAS COMUNES, cualquier daño al equipamiento de funcionamiento hidráulico de estas instalaciones serán cubiertas por la persona que los haya deteriorado, y se impondrá de acuerdo al tabulador que se agrega como Anexo “B”, a una sanción económica correspondiente.

En cualquiera de las ÁREAS COMUNES, los residentes podrán practicar estudios fotográficos siempre y cuando se cuente con la previa autorización por escrito aprobación de la ADMINISTRACIÓN y el pago de la cuota de recuperación correspondiente cuyo costo será revisado anualmente.

ARTÍCULO 12. Al hacer uso de las ÁREAS COMUNES queda prohibido:

1. Guardar y/o depositar dentro de las ÁREAS COMUNES, toda clase de desechos que puedan significar un peligro o que produzcan emanaciones tóxicas o que generen molestias físicas o visuales.
2. Estacionar vehículos sobre las áreas verdes salvo que se trate de lugares expresamente designados para ello.

3. Depositar materiales, muebles y/u objetos en cualquier ÁREA COMÚN que puedan comprometer la estética y buen gusto del MACRO-CONDOMINIO, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas partes.
4. Colocar en las áreas de propiedad común: insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, adornos, toldos, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del MACRO-CONDOMINIO o la comodidad de sus residentes, salvo por el ADMINISTRADOR y/o con autorización de la Mesa Directiva.
5. Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el MACRO-CONDOMINIO. Los aparatos de música, instrumentos musicales y de resonancia, deberán utilizarse con suma moderación (volumen bajo), y respetando la NOM-081 SEMARNAT para zona residencial de 55 decibeles. b. en los horarios establecidos. Se debe tomar en consideración que esta no puede ser modificada, por lo que se adoptará lo que establezca la citada norma; de incumplir con esta determinación la ADMINISTRACIÓN, a través del personal de seguridad hará una amonestación verbal e invitará al responsable a bajar el volumen, de hacer caso omiso se llamará a las autoridades correspondientes y se aplicarán el tabulador de las sanciones que se establecen en Anexo "B" de este REGLAMENTO.
6. Arrojar basura, papeles, colillas de cigarro, etc. En las calles, áreas verdes, vialidades y ÁREAS COMUNES.
7. Arrojar basura, papeles, colillas de cigarro, etc. en las calles, áreas verdes, vialidades y ÁREAS COMUNES.
8. Arrojar desperdicios, líquidos o sustancias inflamables y en general toda clase de objetos que por su tamaño o características puedan afectar coladeras, cañerías o provocar obstrucciones en las mismas.
9. Colgar ropa u objetos similares que demeriten el buen aspecto del MACRO-CONDOMINIO en las ÁREAS COMUNES y/o en las áreas privativas que tengan vista hacia las ÁREAS COMUNES.
10. Introducir o retirar mudanzas, muebles y/u objetos de gran volumen, y/o materiales de construcción, camiones y/o todo tipo de vehículos para la construcción, sin tener permiso previo por escrito ante la ADMINISTRACIÓNADMINISTRACIÓN.
11. Introducir o retirar mudanzas, muebles y/u objetos de gran volumen, fuera del periodo comprendido entre las 08:00 y 18:00 horas, en caso de requerir un horario distinto solicitarlo por escrito al administrador, debiendo salir por el mismo acceso que ingresó.
12. Introducir o retirar materiales de construcción, camiones y/o todo tipo de vehículos para la construcción fuera del periodo comprendido entre las 08:00 y 17:00 horas, autorización por escrito por la ADMINISTRACIÓNADMINISTRACIÓN. En caso de tratar de evitar la seguridad pasando por otra caseta ajena a este MACRO- CONDOMINIO, en cuyo caso, se le exhortará a retirarse. Al hacer caso omiso a esta advertencia, se aplicará una sanción al condómino la cual se le notificará al CLÚSTER al cual se dirige, para que coadyuve a su cobro, sin perjuicio de dar aviso a las autoridades competentes.
13. Dar órdenes o instrucciones al personal de servicio del MACRO-CONDOMINIO, las que se cursarán únicamente por intermedio del administrador.
14. Efectuar acto alguno contrario a la moral y buenas costumbres o incurrir en omisiones que lesionen o comprometan la sana convivencia, integridad física, emocional o moral, seguridad, salubridad y la comodidad de los CONDÓMINOSCLÚSTERES o del MACRO-CONDOMINIO.

15. Estacionar vehículos de cualquier tipo dentro de las ÁREAS COMUNES en forma permanente, caso en el cual, se tendrá la facultad de retirarlos, pidiendo asistencia de la grúa municipal, a costo del dueño del vehículo.
16. El uso de fuegos artificiales en ÁREAS COMUNES, en eventos o días que no estén regulados por la ADMINISTRACIÓN.
17. Destruir, derribar o dañar árboles y plantas, así como destruir o dañar estructuras, mobiliario, bardas y demás elementos comunes.
18. Alimentar animales callejeros o silvestres en las ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO.
19. Realizar labores o trabajos en las áreas verdes o de convivencia (carpintería, albañilería, mecánica, limpieza de autos u otros), salvo cuestiones eventuales, o trabajos previamente autorizados por la ADMINISTRACIÓN.

De las áreas destinadas a juegos infantiles quien las emplee debe:

20. Obligarse a cuidar y conservar las instalaciones, así como responder por los daños creados por el uso indebido de las instalaciones.
21. Los padres de los menores que hagan uso de estas áreas, serán los únicos y directamente responsables de la conducta de éstos y de las consecuencias que se generen a causa de su comportamiento.
22. Lomas de Angelópolis Cascatta I no se hará responsable de los accidentes o incidentes que llegaren a suscitarse en estas áreas.
23. Sólo los menores de 14 años tendrán permitido hacer uso de los juegos con los que cuenta el área. Los niños menores de 10 años deberán de estar siempre acompañados por un adulto que se responsabilice de éstos y de su conducta.
24. Los menores que demuestren conductas inadecuadas no podrán hacer uso del área y se les prohibirá el ingreso a la misma.

ARTÍCULO 13. El derecho de los CONDÓMINOS que integran los CLÚSTERES para usar los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES será el mismo, independientemente del valor del área privativa de cada uno de ellos o del indiviso que le corresponda. El abandono o renuncia por parte de cualquier CONDÓMINOCLUSTER o USUARIO, respecto de sus derechos o en relación con el aprovechamiento o uso de los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES, no le libera del cumplimiento de las obligaciones que le imponen la ESCRITURA CONSTITUTIVA, la LEY o el REGLAMENTO y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 14. Los condóminos de cada CLUSTER serán responsables de los desperfectos en las ÁREAS COMUNES, o ÁREAS PRIVATIVAS, ocasionados por él mismo, por sus visitantes, su personal de servicio o por otras personas que al MACRO-CONDOMINIO y la reparación será por cuenta exclusiva de dicho condómino. La ADMINISTRACIÓN podrá notificar el incidente al CLUSTER donde resida el condómino y responsable cobrar a través de sus respectivas cuotas condominales, la sanción correspondiente.

En caso de que existan imágenes captadas por las cámaras de seguridad, será prueba fehaciente para imputar las sanciones a las personas que sean acreedoras a éstas.

ARTÍCULO 15.- Los CLÚSTERES, USUARIOS, ASOCIADOS, VISITANTES, PERSONAL DE SERVICIO, etc., deberán observar las normas de urbanidad y medidas preventivas necesarias que permitan, mantener las ÁREAS COMUNES limpias. Los visitantes deben recoger la basura que generen en las áreas recreativas y comunes. Los visitantes deben colocar la basura en los botes correspondientes de lo contrario se harán acreedor a la sanción económica que corresponda. La ADMINISTRACIÓN podrá notificar el incidente al CLUSTER donde resida el condómino para coadyuvar en el cobro de la sanción correspondiente.

ARTÍCULO 16. El condómino de cualquier CLUSTER que arriende, enajene o en cualquier forma otorgue el uso a terceros de su ÁREA PRIVATIVA, permanecerá obligado junto a su arrendatario, poseedor o usuario al cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en el presente REGLAMENTO. En virtud de lo anterior, el VISITANTE O USUARIO y el condómino del CLUSTER son solidariamente responsables de las obligaciones a cargo de éstos y el administrador podrá requerir indistinta o simultáneamente al CLUSTER y al USUARIO el cumplimiento de las mismas y sin perjuicio de hacerlo a uno solo de ellos.

ARTÍCULO 17. Para la ejecución de obras en los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

Las obras necesarias para mantener la seguridad, estabilidad y conservación del MACRO-CONDOMINIO y para el funcionamiento normal y eficaz de los servicios, así como las obras de carácter urgente, se efectuarán por la ADMINISTRACIÓN, previa aprobación de la mesa directiva, con cargo al presupuesto de gastos de mantenimiento y ADMINISTRACIÓN. Cuando el presupuesto resulte mayor a la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.) se requerirá aprobación por parte de la asamblea de CLÚSTERES a fin de que resuelvan lo conducente. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES o instalaciones generales podrán ser efectuadas por la Mesa Directiva o en su defecto por los CLÚSTERES a falta de administrador.

Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del MACRO-CONDOMINIO u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio en la asamblea.

Los CLÚSTERES podrán proceder a la reparación de los vicios de construcción en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del MACRO-CONDOMINIO, quedando a salvo sus derechos sobre saneamiento en caso de evicción; y

Para emprender obras distintas de las previstas en las fracciones anteriores, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los CLÚSTERES.

En el caso de los lotes C-21 y C-22, las obras deberán ser supervisadas por el desarrollador de Lomas de Angelópolis y estar en constante comunicación con la ADMINISTRACIÓN y la Mesa Directiva, para que su desarrollo sea armónico. Las obras que deban de hacerse en AREAS COMUNES como vialidades, se harán con el compromiso de hacerlo siempre pensando en el bien común de la comunidad de Lomas de Angelópolis y del MACRO-CONDOMINIO.

Se prohíben todos los actos y obras que pongan en peligro la solidez, seguridad, estabilidad y conservación del inmueble o afecten de forma permanente la comodidad de los CLÚSTERES; que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común a cualquiera de los CLÚSTERES; o los que dañen o demeriten cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, si existe acuerdo unánime entre los CLÚSTERES y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

ARTÍCULO 18. Ningún CLUSTER, podrá realizar obra alguna en los BIENES Y ÁREAS COMUNES BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO, salvo las reparaciones urgentes, en caso de falta del ADMINISTRADOR y únicamente deberá realizarse lo estrictamente necesario para resolver la urgencia, o bien permitir que las ENTIDADES DE SERVICIO se encarguen de la reparación.

ARTÍCULO 19. Cada barda perimetral es propiedad del CLUSTER que delimita, y copropiedad cuando dividan a dos o más CLÚSTERES entre sí, en cuyo caso corresponderá al interesado o los interesados absorber el costo por las reparaciones o mantenimiento que requieran, sin embargo, en cuestión de ruina por caso fortuito o fuerza mayor, el costo se absorberá en partes iguales.

CAPÍTULO III.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CLÚSTERES, RESIDENTES DE OTROS CONDOMINIOS DE LOMAS DE ANGELÓPOLIS, ASÍ COMO DE LOS USUARIOS, VISITANTES, PERSONAL DE SERVICIO Y PERSONAL DE SEGURIDAD.

ARTÍCULO 20. En relación a la seguridad y vigilancia se observará lo siguiente:

1. El personal de vigilancia estará encargado de la seguridad del MACRO-CONDOMINIO, así como de cumplir con las ordenanzas y directrices que les serán entregadas por el ADMINISTRADOR con el fin de que verifiquen que se cumpla con el REGLAMENTO, y tendrán con la facultad de llamar a cumplir a cualquier persona que lo infrinja y de ser necesario solicitar el apoyo de Seguridad Pública del Municipio para que procedan conforme a derecho, ya sea logrando que se retiren de las ÁREAS COMUNES o a proceder como sea procedente.
2. Los condóminos de cada uno de los CLÚSTERES tendrán acceso a las entradas monumentales del MACRO-CONDOMINIO en sus autos mediante la utilización de cualquier dispositivo (aplicación de celular, hologramas, chips, tags o cualquier equivalente) que haya sido contratado para brindar este servicio; estando facultada la ADMINISTRACIÓN de cancelar el servicio de acceso con el holograma al existir el retraso de dos meses en el pago de cuotas de mantenimiento. En este orden de ideas, el MACRO-CONDOMINIO tendrá homologado el acceso con estos dispositivos con el resto de los Conjuntos Condominales de Lomas de Angelópolis, toda vez que así se logra la comunicación y la constante convivencia dentro del parámetro de la coordinación y ayuda mutua.
3. Cuando el condómino, visitante o cualquier otro, no cuente con aplicación de celular, holograma, chip, tag, etc. en su vehículo tendrá que identificarse, mediante credencial oficial con fotografía o credencial de residente de Lomas de Angelópolis, con el guardia de seguridad para permitirle el acceso. Todos los CLÚSTERES deberán mantener en constante mantenimiento el inventario de los dispositivos que otorgue o mantenga activos de sus propios residentes y

- coordinarse con la ADMINISTRACIÓN del MACRO-CONDOMINIO y con el Desarrollador de Lomas de Angelópolis para que este control se mantenga actualizado constantemente.
4. Queda prohibido estacionarse sobre las calles obstruyendo las vialidades.
 5. Para permitir el acceso y salida de mudanza, el CLUSTER y/o USUARIO requerirá la autorización del administrador por lo que deberá dar previo aviso por escrito al mismo por lo menos con 48 horas de anticipación. Los servicios de compra de mobiliario podrán quedar exceptuados con un aviso a la ADMINISTRACIÓN el día de entrega de las compras.
 6. Todo vehículo de mudanzas, taxis o servicios, deberá permitir la revisión de su cajuela al ingresar y salir del MACRO-CONDOMINIO. En caso de negativa se negará la entrada y/o salida del vehículo y se dará aviso a la autoridad correspondiente.
 7. Las personas que vengan de visita deberán mostrar una identificación oficial e indicar a qué Parque, Clúster o MACRO-CONDOMINIO se dirigen, de lo contrario no podrán entrar al MACRO-CONDOMINIO.
 8. El horario de entrada y salida de los trabajadores y proveedores será de lunes a viernes de 08:00 a 18:00 horas, y los sábados de 08:00 a 13:00 horas. Excepto aquellos proveedores de comida o de servicios de emergencia. Cualquier trabajador o proveedor que requiera ingresar por alguna situación especial fuera de ese horario, deberá tener autorización para ello solicitada a la ADMINISTRACIÓN por el CLUSTER y/o USUARIO por lo menos 48 horas antes, quien valorará la procedencia de la solicitud pensando en el beneficio de la mayoría.
 9. La velocidad máxima dentro del MACRO-CONDOMINIO para todo tipo de vehículo motorizado es de 40 km/h. Todo vehículo deberá hacer alto total en cada esquina para verificar que no venga otro vehículo. En las intersecciones se aplicará el “uno por uno”.
 10. En las avenidas sólo está permitido circular con cualquier vehículo motorizado por las vialidades y exclusivamente para el efecto de entrar y salir del MACRO-CONDOMINIO, quedando estrictamente prohibido circular por banquetas, camellones, áreas verdes y lotes privativos. Queda prohibido dar y/o recibir clases de manejo dentro del mismo.
 11. Todo CLUSTER, USUARIO y/o VISITANTE al hacer uso de cualquier vehículo que por su naturaleza lo amerite, señalándose de manera enunciativa más no limitativa: motocicletas, bicicletas, patines, etc., deberá por su seguridad utilizar en todo momento casco y chaleco o algún elemento reflejante para su fácil identificación. Esta disposición es también aplicable a todo el personal de vigilancia.
 12. El personal de seguridad y vigilancia hará reportes de aquellos CLÚSTERES que no respeten este Reglamento, así como de algún otro incidente que se presente, quedando facultados para solicitar al infractor datos de identificación. Estos serán informados en las hojas provistas por la empresa, así como también en la bitácora del MACRO-CONDOMINIO.

ARTÍCULO 21. Está prohibido dentro del MACRO-CONDOMINIO el uso de cualquier tipo de drones o dispositivos similares, a excepción de aquellos que sean utilizados para video grabar y fotografiar eventos, debiendo ser autorizados y registrados por la ADMINISTRACIÓN, previa solicitud (con 48 horas de anticipación) que por escrito haya presentado el CLUSTER interesado debiendo en todo momento volar únicamente en el lugar del evento, por lo que, si éste vuela fuera de la zona en que se esté desarrollando el mismo el CLUSTER responsable se hará acreedor a una sanción de acuerdo con el tabulador que se incluye más adelante y a la suspensión de la grabación, pudiendo retener el dron como garantía para el pago de la multa. El CLUSTER de donde provenga el infractor coadyuvará

en el cobro de la multa respectiva. Por tratarse de un tema de seguridad y violación al derecho a la privacidad, el personal de seguridad queda facultado para derribar un dron o dispositivo similar que no cuente con permiso para volar o si contando con el permiso, trasgrede la autorización concedida, sin reembolso del costo del dron.

Artículo 22. Con objeto de preservar la salubridad general y seguridad en el MACRO-CONDOMINIO, la tenencia, propiedad o posesión de animales dentro del mismo se sujetará a lo siguiente:

1. Cualquier animal doméstico podrá acompañar a sus dueños, siempre y cuando se utilicen correas que asegure que el animal podrá ser controlado por el propietario, ya que, de no hacerlo, serán acreedores a una llamada de atención, y en caso de reincidir, serán acreedores a una sanción conforme al tabulador que se incluye más adelante.
2. Los condóminos de los CLÚSTERES o USUARIOS, se obligan a limpiar y/o recoger y depositar las heces de su mascota en el lugar apropiado. En caso de no hacerlo, serán acreedores a una sanción conforme al tabulador que se incluye más adelante.
3. Las mascotas que sean encontrados en cualquiera de las ÁREAS del MACRO-CONDOMINIO sin estar acompañados de sus dueños, podrán ser retirados por la autoridad municipal que corresponda o por el ADMINISTRADOR.
4. Los condóminos de los CLÚSTERES o USUARIOS serán responsables de cualquier daño o lesión que sus animales pudieren causar a los demás CLÚSTERES, sus bienes o posesiones, así como a terceros y/o a los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO.

ARTÍCULO 23. Todo CLUSTER o USUARIO, podrá hacer del conocimiento del ADMINISTRADOR, las medidas que a su juicio sean las más adecuadas para la operación y funcionamiento del MACRO-CONDOMINIO.

ARTÍCULO 24. Los condóminos de los CLÚSTERES o USUARIOS, así como los miembros de la ASAMBLEA y de la MESA DIRECTIVA, se abstendrán de utilizar, emplear o dar instrucciones para realizar tareas con fines distintos a los que fueron contratados el PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN y/o del PERSONAL DE SEGURIDAD. Igualmente les estará prohibido solicitar a dicho personal la ejecución de cualquier tarea dentro de su Parque o ÁREA PRIVATIVA, salvo en aquellos casos en que, de no hacerse la reparación o servicio solicitado, se pudiere causar algún daño o perjuicio a los demás CLÚSTERES o a los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO.

ARTÍCULO 25. El ingreso de los VISITANTES al MACRO-CONDOMINIO será regulado por el presente REGLAMENTO, las disposiciones, normas de carácter general o consignas, establecidas por el ADMINISTRADOR o la ASAMBLEA.

Los CLÚSTERES o USUARIOS, al permitir el acceso al condominio de terceros, están obligados a:

1. Informar a los visitantes sobre el presente REGLAMENTO interno.
2. Los visitantes deben comportarse con estricto apego a este REGLAMENTO interno mientras permanezcan dentro del MACRO-CONDOMINIO.

3. Toda persona que no sea CLUSTER para ingresar al MACRO-CONDOMINIO, ya sea a pie o en vehículo, deberá entregar para su digitalización al vigilante una identificación oficial con fotografía, por familia o grupo, para su registro manual o de manera electrónica, con el nombre completo, lugar de destino, hora de entrada, datos del vehículo (si aplica), hora de salida y observaciones. Es importante que los visitantes especifiquen claramente la ubicación a la cual se dirigen.

ARTÍCULO 26. Los CLÚSTERES están obligados a:

- A. Permitir la ejecución de las reparaciones necesarias en los BIENES Y ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO y el acceso a sus Parques/Clústeres o ÁREAS PRIVATIVAS cuando sea estrictamente necesario por colindar con un ÁREA COMÚN, previa notificación por escrito del ADMINISTRADOR. En este supuesto, la ADMINISTRACIÓN del MACRO-CONDOMINIO será responsable de cualquier daño o perjuicio que, por negligencia, descuido, impericia o mala fe, pudiere causarse. Dentro del MACRO-CONDOMINIO existen áreas identificadas para servicios, tal es el caso de las áreas designadas en la constitución del MACRO-CONDOMINIO como áreas de servicio eléctrico, áreas de servicio hidráulico, áreas de servicio sanitarias y de áreas para el servicio de telefonía, que se encuentran identificados en los diversos planos con los que cuentan tanto las autoridades y dependencias que brindan el servicio, la administración del MACRO-CONDOMINIO y las autoridades municipales y estatales correspondientes y que son determinadas zonas que están en las ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO, las cuales, por su importancia y naturaleza deben estar en constante mantenimiento preventivo y correctivo, tanto por la administración del MACRO-CONDOMINIO, como por las distintas autoridades, dependencias, paraestatales, oficinas gubernamentales, compañías o cualquier otra entidad que brinden un servicio específico al MACRO-CONDOMINIO, por lo que deberán en todo momento, otorgarse a dichas entidades la autorización de acceso al MACRO-CONDOMINIO, para que éstas lleven a cabo, la revisión, supervisión, mantenimiento, reparación y cualquier otra actividad, que sea necesaria para el correcto funcionamiento y mantenimiento de estos servicios.
- B. No entorpecer u obstaculizar las entradas al mismo, ÁREAS de circulación general, calles, jardines, y demás lugares comunes, dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, ni permitir que sus VISITANTES lo hagan. En cualquier caso, cada área debe ser aprovechada conforme su destino natural.
A efecto de no entorpecer el acceso, se establece que se permitirá el uso de las bahías que se encuentran al acceso y salida de cada clúster. Para facilitar el acceso y salida a cada clúster. El uso de dichas bahías se regulará por cada clúster atendiendo a su ubicación y necesidades. El uso de las bahías sólo será para ser utilizadas transitoriamente, bajo ningún supuesto se permitirá sean empleadas como área de estacionamiento.
- C. No realizar actos que menoscaben el buen aspecto, funcionamiento y prestigio del MACRO-CONDOMINIO ni permitirán que los realicen las personas que ocupen sus ÁREAS PRIVATIVAS.
- D. Contribuir para los gastos de ADMINISTRACIÓN, conservación y operación de los bienes y servicios comunes en proporción al porcentaje de indiviso que corresponda a su propiedad, de acuerdo a la ESCRITURA CONSTITUTIVA, independientemente de que use o no las ÁREAS

COMUNES o en su caso a la forma en que la asamblea del MACRO-CONDOMINIO determine la forma de contribuir para los gastos aquí referidos.

CAPÍTULO IV.-DEL ADMINISTRADOR, DE LAS ASAMBLEAS Y DE LA ASOCIACIÓN CIVIL.

Artículo 27. Corresponde al ADMINISTRADOR:

- A. Asistir a todas las ASAMBLEAS del MACRO-CONDOMINIO De CONDÓMINOS que se convoquen y desempeñar el cargo que se le designe a su personal, en cada ASAMBLEA.
- B. Cuidar y vigilar los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES y demás bienes de propiedad común, y promover la integración, organización y desarrollo del MACRO-CONDOMINIO, con el resto de los CLÚSTERES y zonas de Lomas de Angelópolis.
- C. Recabar y conservar los libros y documentación relativa al MACRO-CONDOMINIO, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los miembros de la ASAMBLEA, MESA DIRECTIVA, así como a los demás Comités que las Asambleas designen, en su caso, incluyendo las Actas de Asambleas del MACRO-CONDOMINIO.
- D. Atender las quejas expresadas por los CLÚSTERES o USUARIOS en su caso, respecto de la operación, funcionamiento y conservación de los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES y demás bienes de propiedad y uso común dentro del MACRO-CONDOMINIO.
- E. Realizar todos los actos de ADMINISTRACIÓN y conservación del MACRO-CONDOMINIO.
- F. Atender, vigilar, mantener y cuidar la operación y funcionamiento de los servicios e instalaciones generales dentro del MACRO-CONDOMINIO considerados como parte de los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES.
- G. Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la ASAMBLEA DE CLÚSTERES.
- H. Realizar todas las obras necesarias para mantener el MACRO-CONDOMINIO en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios e instalaciones generales que sirven al mismo funcionen normal y eficazmente, con previo acuerdo con la Mesa Directiva cuando requiera de un presupuesto adicional para el cumplimiento de estas.
- I. Recaudar las CUOTAS, ya sean ordinarias o extraordinarias, que correspondan al FONDO DE GASTOS y al FONDO DE RESERVA. Igualmente deberán informar a condóminos de los CLÚSTERES que se hagan acreedores a una sanción y recaudar el pago de la misma, aplicando para ello las medidas que se establecen en este REGLAMENTO.
- J. Efectuar los gastos de mantenimiento y ADMINISTRACIÓN del MACRO-CONDOMINIO con cargo al fondo correspondiente, de conformidad con el presente REGLAMENTO y la LEY.
- K. Otorgar comprobante a cada uno de los CLÚSTERES y/o USUARIOS en su caso, por las cantidades que hayan aportado por concepto de CUOTAS o CUOTAS EXTRAORDINARIAS, ya sea al FONDO DE GASTOS o al FONDO DE RESERVA, debiendo expresar en dichos recibos los saldos a cargo de cada CLUSTER o USUARIO.
- L. Llevar una relación detallada de todos los movimientos efectuados con cargo al FONDO DE GASTOS y al FONDO DE RESERVA del MACRO-CONDOMINIO.
- M. Entregar a la MESA DIRECTIVA de manera mensual, un estado de cuenta en que se muestre una relación pormenorizada de los gastos del mes anterior efectuados con cargo al FONDO DE GASTOS, un estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y las cuentas

pendientes por cubrirse, y el saldo. Esta información será proporcionada mensualmente con los miembros de la ASAMBLEA quienes podrán compartirla con aquel CLUSTER que lo solicite.

- N. Convocar a asamblea en la forma y términos establecidos en el REGLAMENTO o la LEY.
- O. Cuidar la debida observancia de las disposiciones contenidas en la LEY, el REGLAMENTO DE LA LEY, el REGLAMENTO, la ESCRITURA CONSTITUTIVA, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.
- P. Someter a la aprobación de la ASAMBLEA DE MACRO-CONDOMINIO el presupuesto anual de gastos del MACRO-CONDOMINIO, así como la determinación del monto mensual de las CUOTAS.
- Q. Rendir anualmente cuenta de su gestión a la ASAMBLEA DE MACRO-CONDOMINIO.
- R. Realizar la selección, contratación, subcontratación y remoción del PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN, e implementar sistemas de entrenamiento y capacitación.
- S. Dar cuenta inmediata a la MESA DIRECTIVA que corresponda, de todos los incidentes y problemas que a su juicio sean graves y que se presenten en el MACRO-CONDOMINIO, a efecto de tomar las medidas que se requieran al respecto.
- T. Llevar el registro de CLÚSTERES que pertenecen al MACRO-CONDOMINIO.
- U. Cuidar que dentro del MACRO-CONDOMINIO se conserve el orden y respeto a la moral y buenas costumbres por parte de los CLÚSTERES, USUARIOS, VISITANTES, PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN, PERSONAL DE SEGURIDAD y PERSONAL DE SERVICIO, teniendo en consecuencia facultades para dictar las medidas necesarias.
- V. Proporcionar a la MESA DIRECTIVA cada vez que éste lo solicite, un estado de cuenta o información respecto de un asunto en particular, y en su caso, proponer un auditor externo.
- W. En general, realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establece a su cargo la LEY, este REGLAMENTO, en su caso la ESCRITURA CONSTITUTIVA y demás disposiciones legales aplicables.
- X. Supervisar y vigilar la correcta operación de los fondos del MACRO-CONDOMINIO a través de una cuenta bancaria a nombre de la Asociación Civil constituida para tales efectos.
- Y. Llevar al día los libros de la Asociación Civil.
- Z. Cumplir cabalmente con todas y cada una de las obligaciones que a su cargo se establecen en el REGLAMENTO.

ARTÍCULO 28. De acuerdo con el artículo anterior, el ADMINISTRADOR podrá tener las facultades de un apoderado general conforme lo acuerde la Asamblea.

ARTÍCULO 29. Las medidas que adopte el ADMINISTRADOR y las disposiciones o normas de carácter general que dicte dentro de sus funciones y con base en la LEY, y el REGLAMENTO de la LEY, serán obligatorias para todos los CLÚSTERES, USUARIOS, VISITANTES, PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN, PERSONAL DE SERVICIO, PERSONAL DE SEGURIDAD y cualesquiera otras personas que por cualquier motivo se encontraren dentro del MACRO-CONDOMINIO. Dichas medidas, resoluciones, normas y disposiciones podrán ser revocadas o modificadas mediante resolución de la ASAMBLEA.

Aquel USUARIO, CONDOMINO, VISITANTES que incumpla las disposiciones contenidas en el presente reglamento será acreedores a la suspensión de derechos por un año.

ARTÍCULO 30. El ADMINISTRADOR del MACRO-CONDOMINIO, podrá ser administrador de otro u otros CLUSTER del MACRO-CONDOMINIO, con la anuencia y conocimiento de la MESA DIRECTIVA, así como los presidentes y/o representantes de cada clúster y/o macro lote que formen parte del régimen de propiedad en condominio. Quienes aprobarán por mayoría simple la contratación mediante votación.

ARTÍCULO 31. El ADMINISTRADOR podrá ser libremente separado de su cargo por acuerdo de la ASAMBLEA DE CLÚSTERES correspondiente, cuando no cumpla cualesquiera de sus obligaciones y por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas, cesando su función en el momento en que se le notifique la decisión de la Asamblea.

ARTÍCULO 32. Las Asambleas del MACRO-CONDOMINIO serán de dos tipos: generales y extraordinarias y; para su celebración se observarán las siguientes disposiciones:

- A. Las generales se celebrarán por lo menos cada seis meses y tanto éstas como las extraordinarias, cuantas veces sean convocadas conforme a la LEY y al presente REGLAMENTO;
- B. Cada CLUSTER que integra el MACRO-CONDOMINIO contará con un voto, que será ejercido por el Presidente y/o representante legal, quien deberá exhibir su nombramiento mediante instrumento notarial o constancia notarial en trámite, además de estar al corriente con el pago de sus cuotas de mantenimiento o contar con convenio de pago vigente;
- C. La votación será personal, nominal y directamente representando al CLUSTER que lo eligió para ello. Tomando en cuenta lo anterior, las decisiones que impliquen un cambio en la normatividad del MACRO-CONDOMINIO, en decisiones que implique un cambio de uso de las áreas comunes, una obra, mejora, destrucción, deberá ser presentada previamente para aprobación de su respectivo CLUSTER, para que recoja la visión de sus propios condóminos y así voz, recoja la decisión de la Asamblea de su propio CLUSTER.,
- D. Las resoluciones de la Asamblea, se tomarán por mayoría simple de los Presidentes y/o representantes legales, en términos de la LEY, excepto en los casos en que la LEY y el REGLAMENTO establezcan una mayoría especial;
- E. De las sesiones se llevará un libro de actas;
- F. Para declarar válida una Asamblea celebrada en primera convocatoria, deberá contarse cuando menos con la asistencia de más del cincuenta por ciento de los CLÚSTERES o sus representantes en términos de la presente Ley, en caso de una segunda convocatoria se declarará válida con los asistentes.

ARTÍCULO 33.- Las determinaciones y acuerdos tomados por la Asamblea obligan a todos los CLÚSTERES incluyendo a los ausentes y disidentes.

ARTÍCULO 34.- La Asamblea podrá resolver válidamente los asuntos mediante votación con la mayoría simple de los presentes, excepto cuando se trate de los siguientes asuntos:

- 1. Extinción del conjunto condominal, deberá ser por acuerdo unánime del total de CLÚSTERES.
- 2. Modificación de la escritura constitutiva del conjunto condominal, se requerirá el voto favorable unánime de los CLUSTERS del MACRO-CONDOMINIO, y los Presidentes deberán

comprobar que su voto está respaldado o avalado, por la Asamblea de su propio CLUSTER, que legitime la formulación del voto que haga al respecto.

3. Reconstrucción o demolición de vialidades y/o áreas verdes y/o recreativas, o cambio de uso de un área verde y/o recreativa, se requerirá el voto favorable de las personas que representen cuando menos el 8060% del total de votos de los clústers, condominios o macro lotes que conforman el 100% del régimen de propiedad en condómino que regula el presente reglamento. Para lo cual los Presidentes deberán comprobar que su voto está respaldado o avalado, por la Asamblea de su propio CLUSTER, que legitime la formulación del voto que haga al respecto.
4. La modificación del REGLAMENTO del conjunto condominal y ADMINISTRACIÓN requerirá el voto favorable de que representen cuando menos el 80% del total de votos de los clústers, condominios o macro lotes que conforman el 100% del régimen de propiedad en condómino que regula el presente reglamento.

ARTÍCULO 35. Serán facultades de la Asamblea, de forma enunciativa y no limitativa, las siguientes:

1. Nombrar y remover al ADMINISTRADOR en los términos del REGLAMENTO interior.
2. Designar una MESA DIRECTIVA de entre los Presidentes de los CLÚSTERES estableciendo sus facultades y número de miembros y en su caso destituirlos.
3. Establecer las responsabilidades del administrador o la MESA DIRECTIVA y las que corran a cargo de los CLÚSTERES, por actos de aquél, ejecutados con motivo del desempeño de su cargo;
4. Resolver, en su caso, sobre el tipo y monto de la garantía que deba otorgar el ADMINISTRADOR respecto al desempeño de su función y al manejo de los fondos bajo su cuidado, para el mantenimiento, ADMINISTRACIÓN y reserva para la reposición de implementos;
5. Examinar y en su caso aprobar, el estado financiero y el presupuesto de gastos para el año siguiente que deberá presentar el administrador anualmente.
6. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador o la MESA DIRECTIVA infrinjan las disposiciones de la LEY, del REGLAMENTO interior, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;
7. Acordar lo procedente respecto a la prestación de los servicios y problemas que surjan con motivo de la contigüidad del MACRO-CONDOMINIO con otros inmuebles;
8. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del MACRO-CONDOMINIO, así como la forma en que deberán participar los CLÚSTERES.
9. Fijar las cuotas a cargo de los CLÚSTERES para el adecuado mantenimiento del MACRO-CONDOMINIO.
10. Crear, aprobar, modificar y protocolizar el REGLAMENTO interior, según sea el caso.

ARTÍCULO 36. La Asamblea será convocada por el ADMINISTRADOR o por la MESA DIRECTIVA, y ante la omisión de estos, podrán convocar los CLÚSTERES cuando acrediten que representan como mínimo el veinticinco por ciento de los votos de acuerdo al cien por ciento de los votos que se representen del total del MACRO - CONDOMINIO.

ARTÍCULO 37. Las convocatorias para la celebración de la Asamblea se harán por escrito cuando menos con diez días naturales de anticipación a la fecha de la misma, indicando el lugar, fecha y hora en que se celebrará y deberá incluir la orden del día, así como el lugar, día y hora de

celebración, dichas convocatorias deberán ubicarse en lugares claramente a la vista dentro del MACRO-CONDOMINIO y será necesario publicarlas en alguno de los periódicos de mayor circulación dentro del estado.

ARTÍCULO 38. En caso de urgencia o de Asambleas extraordinarias, podrá convocarse a Asamblea por lo menos con cinco días naturales de anticipación.

ARTÍCULO 39. Presidirá la Asamblea el presidente de la MESA DIRECTIVA o en su defecto, la persona que la propia Asamblea designe. La Asamblea designará entre sus asistentes al secretario y a dos escrutadores para que realicen el conteo de votos y preferentemente se designará a los integrantes de la MESA DIRECTIVA.

ARTÍCULO 40. Una vez instalada la Asamblea el secretario levantará el acta en el libro correspondiente la cual deberá ser aprobada por los concurrentes y firmarse por el presidente de la Asamblea, el secretario, el administrador y los escrutadores.

ARTÍCULO 41. Cuando un solo Presidente o representante legal tenga más del cincuenta por ciento de los votos, se requerirá además cincuenta por ciento de los votos restantes, para que tengan validez los acuerdos tomados por mayoría en la Asamblea.

ARTÍCULO 42. Solo podrán comparecer a la Asamblea quienes hayan acreditado, mediante instrumento notarial, ser presidentes o representantes de un Parque, Clúster o sub condominio de los que integran el Macro Condominio Cascatta 1.

ARTÍCULO 42 (BIS). Los CLÚSTERES del MACRO-CONDOMINIO, y sus respectivos órganos condominales de Administración que marca el presente REGLAMENTO del MACRO-CONDOMINIO, tendrán adicionalmente la obligación de pertenecer como Asociado, a la Asociación Civil denominada "GRAN PARQUE CASCATTA 1, A.C." que será quien administre y represente a el MACRO-CONDOMINIO.

ARTÍCULO 42 (TER). La Asociación Civil, mantendrá abiertas cuentas bancarias, para llevar a cabo el control del patrimonio financiero y en dinero del MACRO-CONDOMINIO. Estará regida por un Consejo de Directores que deberá ser la réplica exacta de los miembros de la MESA DIRECTIVA del MACRO-CONDOMINIO y cada vez que exista un cambio en la MESA DIRECTIVA DEL MACRO-CONDOMINIO también lo hará el CONSEJO DE DIRECTORES de la Asociación Civil y una vez que estas Asambleas sean protocolizadas ante Notario Público, se hará la entrega de las chequeras, fondos en efectivo y, en general, la Administración de las cuentas del MACRO-CONDOMINIO.

Serán Asociados de la Asociación Civil "GRAN PARQUE CASCATTA 1, A.C.", todos los CLÚSTERES del MACRO-CONDOMINIO.

Corresponde a la Asociación Civil, ejecutar estrictamente todos los acuerdos que la Asamblea del MACRO-CONDOMINIO acuerde.

CAPÍTULO V.- DE LAS CUOTAS Y SANCIONES.

ARTÍCULO 43. Todos los CLÚSTERES que integran el MACRO-CONDOMINIO CASCATTA 1, están obligados a contribuir con los gastos de operación y mantenimiento del MACRO-CONDOMINIO, así como cuotas fijadas por la Asamblea, por lo que, a su vez, los presidentes y/o representantes legales, se encuentran obligados respecto del MACRO-CONDOMINIO, a recaudar y contribuir con el pago de las CUOTAS, ya sean ordinarias o extraordinarias fijadas por la Asamblea, así como para la constitución del FONDO DE RESERVA y FONDO DE GASTOS que prevé el presente REGLAMENTO para la liquidación de las CARGAS COMUNES. Del mismo modo están obligados al pago quienes se hayan adherido a este MACRO-CONDOMINIO.

Las CARGAS COMUNES se cubrirán con los recursos provenientes del FONDO DE GASTOS, y en su caso con el FONDO DE RESERVA, los cuales se integrarán mediante el pago o aportación de las CUOTAS y CUOTAS EXTRAORDINARIAS en su caso.

ARTÍCULO 44. Las cuotas condominales se establecerán de forma equitativa y determinada por la Asamblea General que anualmente se lleve a cabo en el MACRO-CONDOMINIO y su determinación la fijará la necesidad de cubrir el presupuesto anual y podrá tomar en cuenta para su cálculo, entre otros, las unidades privativas que integran cada CLÚSTER, el desgaste de vialidades, las construcciones o bien, el uso nulo como terreno en breña, u otros elementos que lo hagan equitativo para todos los CLÚSTERES.

ARTÍCULO 45. Las cuotas ordinarias serán fijadas anualmente por la Asamblea de acuerdo al presupuesto que ésta apruebe, además se podrán dar cuotas extraordinarias cuando se presenten situaciones imprevistas.

ARTÍCULO 46. Los CLÚSTERES deberán pagar las cuotas en los plazos y en la forma que acuerde la Asamblea, a falta de acuerdo lo harán conforme a lo establecido en el presente REGLAMENTO o la LEY.

ARTÍCULO 47. Cuando un CLÚSTER, no pague oportunamente las cuotas establecidas, deberá cubrir intereses por todo el periodo en que haya estado en mora a una tasa del cinco por ciento por cada mes o fracción en que haya permanecido el incumplimiento, salvo que la Asamblea determine otro importe, aplicable a partir del día 11 de cada mes.

Dicho incumplimiento dará lugar además a que se suspendan los servicios al CLÚSTER incumplido, pero no liberará a éste de la obligación de pago.

ARTÍCULO 48. Se aplicarán sanciones o multas de conformidad a lo establecido en las diversas partes de este REGLAMENTO, a lo acordado en las Asambleas respectivas y/o de acuerdo al Anexo "B", el cual es parte integrante del presente REGLAMENTO. Dicho Anexo, deberá ser actualizado cada año, por la Asamblea correspondiente.

Ante el incumplimiento de pago de cualquier multa sanción impuesta, se aplicará un interés moratorio a una tasa del cinco por ciento por cada mes o fracción y la cancelación de los servicios

de uso común y uso de ÁREAS COMUNES hasta en tanto no sea cubierto el pago de la sanción respectiva.

ARTÍCULO 49. Los pagos de las CUOTAS sean ordinarias o extraordinarias, así como cualquier otro pago que deban realizar los CONDÓMINOSCLÚSTERES y/o USUARIOS en su caso, de conformidad con este REGLAMENTO, serán entregadas o depositadas, sin necesidad de requerimiento previo alguno, judicial o extrajudicial.

ARTÍCULO 50. VÍA EJECUTIVA CIVIL.- Consecuentemente, trae la pareja de ejecución en la vía ejecutiva civil, el acta donde conste el acuerdo de la Asamblea general del MACRO-CONDOMINIO protocolizada ante notario, en los que se haya determinado el importe de las cuotas no cubiertas, así como el estado de cuenta por el que se refleje la no liquidación de los adeudos, en los intereses moratorios y las penas convencionales, este último elaborado y suscrito por el ADMINISTRADOR o por la MESA DIRECTIVA, acompañado de los correspondientes recibos pendientes de pago. Esta acción de cobro en la vía ejecutiva civil sólo podrá ejercitarse cuando existan al menos tres recibos pendientes de pago, o en su caso, cuando el adeudo sea por una cuota extraordinaria o por el cobro de una pena convencional, y bastará que haya transcurrido 30 días naturales de la fecha en que fue exigible el pago, para que sea procedente el cobro en la vía jurisdiccional.

ARTÍCULO 51. El acta de ASAMBLEA en que se acuerde el pago de cualquier suma a cargo de los CLÚSTERES y/o USUARIOS, ya sean pagos por concepto de CUOTAS, ordinarias o extraordinarias, aportaciones para la creación de los diversos fondos a que se refiere este ordenamiento, penas convencionales o sanciones, etc., e inclusive aquellas en que se acuerde la modificación de los intereses moratorios, deberá protocolizarse ante fedatario, y servirá de título ejecutivo para exigir su liquidación.

ARTÍCULO 52. El dinero recaudado por intereses, sanciones o multas, deberá ser aplicado para mejoras del MACRO-CONDOMINIO y contabilizado en el estado de cuenta que al efecto prepare del Administrador.

CAPÍTULO VI. - DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONJUNTO CONDOMINAL RESIDENCIAL CASCATTA I DE LA MESA DIRECTIVA Y COMITÉ DE AUDITORÍA.

ARTÍCULO 53. La MESA DIRECTIVA, es el órgano colegiado de carácter permanente, encargado de cuidar que el ADMINISTRADOR cumpla cabalmente con las obligaciones que le impone la LEY, el REGLAMENTO y demás disposiciones legales aplicables, así como coadyuvar en la toma de decisiones.

ARTÍCULO 54. La MESA DIRECTIVA estará constituida por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros, los cuales durarán en el desempeño de su cargo un año, a menos que sean removidos o reelectos por Asamblea. Y continuarán en su gestión hasta que los nuevos integrantes electos tomen posesión, debiendo nombrarse a un presidente, un secretario, un tesorero y uno o dos vocales. Los miembros de la MESA DIRECTIVA no percibirán remuneración alguna por su gestión, salvo que la Asamblea acuerde lo contrario.

ARTÍCULO 55. Para ser miembro de la MESA DIRECTIVA se requiere:

- A. Ser presidente, mediante instrumento notarial, de uno de los CLÚSTERES que integran el MACRO-CONDOMINIO.
- B. El CLÚSTER al que pertenece deberá estar al corriente en el pago de las CUOTAS que le correspondan, y en lo personal el candidato, al corriente en el pago de sus cuotas ordinarias o extraordinarias, internas y externas.
- C. Realizar periódica e ininterrumpidamente el pago correspondiente de las cuotas que se sigan venciendo, y no haber presentado adeudo alguno en los seis meses anteriores a la celebración de la Asamblea, sin excepciones.
- D. Mantenerse en lo individual y como presidente del Parque o Clúster, al corriente en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, y externas. En caso contrario, deberá renunciar a su cargo a partir del tercer mes de incurrir en mora.
- E. Tener al menos cuatro meses como Presidente en el CLÚSTER al que pertenezca.
- F. Ser condómino de un CLUSTER y residir en éste, perteneciente al MACRO-CONDOMINIO.
- G. Tener una asistencia de al menos 60% en las Asambleas y sesiones oficiales del MACRO-CONDOMINIO.

ARTÍCULO 56. Los miembros de la MESA DIRECTIVA, serán libremente nombrados y removidos por acuerdo de la ASAMBLEA, durarán en su cargo un año y podrán ser reelectos por otro periodo igual. Los miembros de la MESA DIRECTIVA no cesarán en el puesto sino hasta que los nuevos miembros elegidos tomen posesión del cargo.

A efecto de no dejar sin los gastos operativos al régimen de propiedad en condominio, la mesa saliente se compromete a realizar de manera conjunta con la mesa entrante los pagos correspondientes hasta que la nueva mesa tenga el debido control sobre la cuenta bancaria. En caso de ser necesario un gasto extraordinario durante la transición de las mesas, el gasto se hará bajo la aprobación de la mayoría de los representantes del régimen de propiedad en condominio.

ARTÍCULO 57. La MESA DIRECTIVA, podrá reunirse libremente y de cada sesión se levantará una minuta en la que deberán asentarse las resoluciones tomadas y será firmada por los miembros asistentes.

De cada sesión se formará un expediente, el cual se integrará por la minuta que de la misma se levante, la convocatoria, así como la lista de asistencia debidamente firmada por los asistentes a la misma, y los demás documentos presentados y discutidos en la reunión.

ARTÍCULO 58. La MESA DIRECTIVA tendrá las atribuciones y deberes que fije la Asamblea que los designe además de las siguientes:

- A. Cerciorarse de que el ADMINISTRADOR cumpla con sus funciones y con los acuerdos tomados en la Asamblea.
- B. Verificar que el ADMINISTRADOR lleve a cabo el cumplimiento de todas y cada una de las funciones y obligaciones establecidas a su cargo por la LEY, la ESCRITURA CONSTITUTIVA, el REGLAMENTO.
- C. Considerar, y en su caso resolver o sancionar, las diversas propuestas que reciba del ADMINISTRADOR.
- D. Dar su conformidad para que se realicen las obras necesarias dentro del MACRO-CONDOMINIO.
- E. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el ADMINISTRADOR ante la ASAMBLEA DE CLÚSTERES y emitir su opinión ante la propia ASAMBLEA DE CLÚSTERES que se celebrará anualmente.
- F. Constatar la inversión del FONDO DE GASTOS y del FONDO DE RESERVA.
- G. Dar cuenta a la ASAMBLEA DE CLÚSTERES de sus observaciones sobre la ADMINISTRACIÓN del MACRO-CONDOMINIO.
- H. Informar al ADMINISTRADOR de toda irregularidad, anomalía o incumplimiento del que tenga conocimiento en la aplicación de la LEY, la ESCRITURA CONSTITUTIVA, el REGLAMENTO y demás disposiciones legales aplicables.
- I. Coadyuvar con el ADMINISTRADOR sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- J. Convocar a la Asamblea de CLÚSTERES cuando lo juzgue conveniente y necesariamente cuando el administrador haya incurrido en irregularidades para lo cual se requiera su comparecencia.
- K. Vigilar el respeto y cumplimiento de la LEY, la ESCRITURA CONSTITUTIVA, el REGLAMENTO y demás disposiciones legales aplicables.
- L. Revisar y comprobar periódicamente el estado del MACRO-CONDOMINIO, el uso y funcionamiento de los BIENES COMUNES Y ÁREAS COMUNES y demás partes de propiedad común dentro del propio MACRO-CONDOMINIO.
- M. Comprobar el pago oportuno y correcto de todos los gravámenes, impuestos, contribuciones o derechos de carácter fiscal a cargo del MACRO-CONDOMINIO.
- N. Verificar que el ADMINISTRADOR efectúe los cobros de todos los créditos que le correspondan en forma oportuna y eficiente.
- O. Realizar las funciones que le sean asignadas por la ASAMBLEA DE CLÚSTERES.
- P. En tanto LA LEY o el REGLAMENTO no dispongan lo contrario, llevar y conservar las actas de ASAMBLEAS DE CLÚSTERES.
- Q. En tanto la LEY o el REGLAMENTO no disponga lo contrario, autorizar por conducto de su secretario las actas de las ASAMBLEAS DE CLÚSTERES.
- R. Revisar y aprobar las modificaciones que los clústeres hagan a sus fachadas, asegurándose que están acordes a la arquitectura del MACRO-CONDOMINIO.

ARTÍCULO 59. En los casos de revocación, renuncia o ausencia temporal de cualquiera de los miembros de la MESA DIRECTIVA, los restantes miembros designarán provisionalmente al sustituto y se convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria, si existe un periodo mayor de 6 meses para que sea celebrada la Asamblea Anual siguiente.

ARTÍCULO 60. La ASAMBLEA y/o la MESA DIRECTIVA podrán designar a uno o varios COMITÉS, que se avoquen a ciertas actividades, tales como el COMITÉ DE AUDITORIA que deberá cubrir los mismos requisitos a los que se refiere el Artículo 55 de este REGLAMENTO. El COMITÉ DE AUDITORÍA deberá ser ratificado por la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS y tendrá las siguientes funciones:

- A. Evaluar la confiabilidad de los reportes financieros;
- B. Evaluar la efectividad del control interno;
- C. Monitorear el cumplimiento con asuntos regulatorios;
- D. Monitorear el cumplimiento del código de ética y conducta;
- E. Evaluar la contratación de auditores externos;
- F. Dar seguimiento a las denuncias reportadas (línea de denuncia);
- G. Proponer mejoras al sistema de control interno;
- H. Elaborar, junto con la ADMINISTRACIÓN, un análisis y evaluación de riesgos;

El Comité de Auditoría deberá presentar por escrito un informe detallado de las observaciones o sugerencias que considere, en caso contrario, se entenderá su conformidad.

ARTÍCULO 61. Las cuotas serán mensuales las cuales serán fijadas en asamblea general y deberá de estar debidamente inscrita en el Registro Público de la propiedad y del comercio para su exigibilidad, cuyo importe y vigencia será autorizado en votación por parte de la asamblea general. El monto de las cuotas debe ser el suficiente necesario para contar anticipadamente con los gastos del mes para poder cubrir los gastos fijos de Lomas de Angelópolis Cascatta I como son: mantenimiento, sueldos, vigilancia, energía eléctrica, teléfono y oficina. Con estas cuotas se formará el FONDO PARA GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN que será manejado mediante una cuenta corriente o en efectivo a través de la caja chica, que será manejada bajo responsabilidad del Administrador y cuyo monto máximo será de.

Dichas cuotas también deberán ser suficientes para formar e incrementar el FONDO DE RESERVA PARA LA ADQUISICIÓN O REPOSICIÓN DE MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES.

Así mismo considerar si el propio Administrador absorbe dichos gastos para que en caso de ser así tener lo que sería el reembolso o los gastos contenidos en su salario para el cumplimiento de su obligación.

Dicho fondo, como su nombre lo indica se utilizará para la adquisición o reposición de maquinaria, equipo o instalaciones, para gastos imprevistos o en su caso para cubrir un posible déficit.

ARTÍCULO 62. Las cuotas deberán ser pagadas por parte de los CLUSTER del día uno al día diez de cada mes; en caso de mora, a partir del día once la cuota tendrá un recargo cuyo monto será autorizado en votación por parte de la asamblea general.

La gestión de cobranza la realizará el Administrador, quien expedirá el recibo correspondiente que debe contener los siguientes requisitos:

1. Folio del recibo, fecha en que se realizó el pago, nombre de quien realizó el pago y número de casa, importe, el mes que se está pagando y firma de quien recibe el pago, en este caso el Administrador. O en su caso El CFDI emitido debidamente.
2. El importe de las cuotas deberá ser depositado directamente por cada uno de los CLUSTER en la cuenta bancaria correspondiente y sólo a la entrega de la ficha de depósito, el Administrador expedirá el recibo antes mencionado.
3. Los pagos hechos a una persona diferente del Administrador serán responsabilidad de quien efectúe el pago.
4. Los cheques sin fondos generarán un cargo extra del 20%, a cargo del CLUSTER que con él hubiese pagado, en términos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Aunado a lo anterior el CLUSTER que hubiese pagado con un cheque sin fondos tendrá que pagar los cargos que por la devolución cobre el banco en que se tenga la cuenta de la asociación.

ARTÍCULO 63. Con las cuotas recibidas por parte de los CLUSTER, se pagarán los gastos inherentes a la operación, mantenimiento y mejora del régimen de propiedad y de sus propietarios, los cuales serán cubiertos a través de caja chica si su importe no sobrepasa el equivalente a que es el importe designado como fondo de caja.

Los gastos que sobrepasen el importe antes mencionado, deberán ser pagados con cheque nominativo autorizado por el tesorero y otro miembro de la mesa directiva. Los gastos que estén por arriba del monto antes mencionado y que no sean parte de los gastos fijos, se denominarán gastos extraordinarios y deberán ser autorizados no sólo por el tesorero, sino mediante la mesa directiva según el caso, cuya autorización se tomará con base a la presentación por parte del tesorero de por lo menos tres cotizaciones de diferentes proveedores.

Los gastos extraordinarios directamente vinculados con la operación y prestación de servicios básicos, no requerirán de aprobación por parte de la asamblea general por considerárseles urgentes.

ARTÍCULO 64. A todo gasto debe corresponder un comprobante e incluso si se habla de un gasto producto de mantenimiento o cambio de alguna pieza se deberá de tener una fotografía que acredite la pieza cambiada o restaurada. Todo comprobante de gasto deberá ser guardado en recopiladores mensuales, los cuales deben de contener:

1. Los gastos pagados por fondos de caja chica: descripción del gasto y su destino, así como la fotografía que ampare un antes y después del empleo del gasto.
2. Los gastos cubiertos con cheque nominativo: póliza cheque firmada por el proveedor, anexo su comprobante (factura o recibo simple), y la especificación del destino del gasto.
3. Para todo gasto extraordinario, aparte de satisfacer los requisitos antes mencionados para su recopilación, también deberá incluir las cotizaciones anexadas al documento en que se dé a conocer por la mesa directiva o presentada ante la asamblea general, que sirvieron para su autorización.

ARTÍCULO 65. Es responsabilidad del tesorero, presentar mensualmente a la mesa directiva, en los primeros 10 días del mes siguiente, el estado financiero que guarda la tesorería. La difusión hacia la comunidad será responsabilidad del Administrador, y se efectuará vía el boletín informativo o mediante comunicado escrito.

Este informe deberá estar integrado por un estado de ingresos y egresos, detalle de los cheques expedidos, detalle de los gastos de caja chica, detalle de los recibos expedidos y detalle de los CLUSTER morosos.

Este informe deberá contener también el presupuesto para el siguiente mes, así como las proyecciones deficitarias o superavitarias para los próximos dos meses, a fin de prever, con la debida anticipación la proyección económica y financiera de Lomas de Angelópolis Cascatta I.

ARTÍCULO 66. El tesorero está obligado a presentar un reporte anual ante la asamblea general, donde expondrá: el cumplimiento de los CLUSTER en sus cuotas durante el año, así mismo los rubros de los gastos pagados durante el mismo periodo; todo esto tanto en monto como en porcentaje y el excedente disponible al cierre del ejercicio.

Este reporte también deberá incluir los rubros importantes que no haya sido posible pagar, así como los pasivos existentes, para su consideración en la asignación de la nueva cuota o en el presupuesto del nuevo año.

ARTÍCULO 67. En el caso de que exista un superávit, deberá depositarse inmediatamente en la cuenta bancaria del FONDO DE RESERVA PARA LA ADQUISICIÓN O REPOSICIÓN DE MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES y su destino será exactamente el fondo.

ARTÍCULO 68. En el caso de que se presente un déficit, la mesa directiva podrá disponer del dinero del FONDO DE RESERVA PARA LA ADQUISICIÓN O REPOSICIÓN DE MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES para satisfacer las necesidades más urgentes o para cubrir el déficit en su totalidad. En este caso la cantidad deberá ser devuelta a dichos fondos, tan pronto como se tengan los recursos suficientes para hacerlo.

En caso de que el déficit no pueda solventarse de acuerdo al párrafo anterior, ya sea por situaciones inflacionarias o por falta de flujo de efectivo derivado de falta de pago oportuno de cuotas, el Administrador convocará a una asamblea extraordinaria para dar a conocer la situación deficitaria a la asamblea a fin de que ésta tome las medidas necesarias para su solvencia.

ARTÍCULO 69. El Administrador será el responsable de repartir una copia controlada del reglamento a cada macro lote, clúster y/o parque de Lomas de Angelópolis Cascatta I.

El Administrador será el responsable de repartir una copia controlada del reglamento a cada casa representante de cada CLUSTER que conforma Lomas de Angelópolis Cascatta I quienes tendrán la obligación de difundirlo y hacerlo del conocimiento de sus representados.

Cuando se tengan nuevos miembros objeto del cumplimiento y observancia del presente reglamento deberán recabar firma de recibido al hacer la entrega del mismo.

Considerando que el presente reglamento considera la obligatoriedad y conocimiento del reglamento, por lo que la firma de recibido se considera evidencia suficiente para que no pueda alegarse desconocimiento del mismo bajo ninguna circunstancia. Es también responsabilidad del CLUSTER el informar a su inquilino o cesionario de los derechos y obligaciones del presente reglamento.

ARTÍCULO 70. El presente reglamento será inscrito en el Registro Público de la Propiedad así mismo el Administrador mantendrá bajo su custodia el original del reglamento completo. Es responsabilidad de todos los representantes de los CLUSTER conservar, en buen estado y lugar seguro, la copia controlada que reciban por parte del Administrador. En caso de pérdida, robo o extravío, deberá darse aviso inmediato y por escrito al Administrador. Todas las copias adicionales a la primera copia controlada serán con cargo al solicitante.

ARTÍCULO 71. Para todo documento escrito que reciba de los propietarios, el Administrador deberá colocar, al original y a la(s) copia(s), el sello autorizado de Lomas de Angelópolis Cascatta I, así como su firma y la fecha en que se recibe dicho documento.

DE LA COORDINACIÓN Y EJECUSIÓN DE FUNCIONES

ARTÍCULO 72. El régimen será dirigido por una MESA DIRECTIVA integrada por un PRESIDENTE, un TESORERO y un SECRETARIO.

ARTÍCULO 73. La MESA DIRECTIVA durará UN AÑO en su ejercicio pudiendo ser elegidos únicamente por un periodo de igual duración. Los cargos son personales.

ARTÍCULO 74. Los puestos de la MESA DIRECTIVA serán honoríficos y en consecuencia no tendrán derecho a percibir ninguna remuneración.

ARTÍCULO 75. Ningún integrante de la Mesa Directiva podrá ejercer actividades de interés comercial teniendo como obligado a la ASOCIACION que administra al régimen de propiedad.

ARTÍCULO 76. Son atribuciones de la MESA DIRECTIVA en forma enunciativa más no limitativa:

- a) Tendrá a su cargo la representación del régimen de propiedad y dirección de la Asociación que administra el régimen de propiedad en condominio, debiendo realizar cuantos actos fueren necesarios para el mejor cumplimiento de sus fines; tendrá poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, sin limitación alguna, con poder general para administrar bienes con toda clase de facultades administrativas.

- b) Representar a la Asociación ante personas físicas o morales y ante toda clase de autoridades de cualquier fuero, sean judiciales, civiles, penales, administrativas, o del trabajo tanto del orden federal como local; hacer uso de la firma social para celebrar todos los actos jurídicos que directa o indirectamente se relacionen con el objeto social; para resolver y articular posiciones, transigir y constituirse en árbitros, presentar demandas y desistirse de ellas interponiendo toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; interponer juicios de amparo y desistirse de ellos seguirlos en todos sus trámites.
- c) Tomar decisiones a efecto de realizar los actos necesarios para la operatividad del régimen. En caso de no poder asistir presencialmente a las reuniones se admite el comparecer mediante cualquier medio digital o análogo a las reuniones, así como la manifestación de su intención en las decisiones. Lo anterior con el fin de no entorpecer el debido funcionamiento del régimen de propiedad en condominio.

ARTÍCULO 77. Son deberes y facultades del PRESIDENTE del COMITÉ DIRECTIVO:

- A. Asistir a las juntas de la MESA DIRECTIVA y a las Asambleas generales presidiendo unas y otras.
- B. Convocar en forma conjunta con el Secretario la reunión de la MESA DIRECTIVA y las ASAMBLEAS GENERALES.
- C. Proponer a la MESA DIRECTIVA para que se nombren las comisiones que sean necesarias para el cumplimiento de los fines de la Asociación.
- D. Firmar conjuntamente con el Comité Directivo, las actas de las sesiones de la MESADIRECTIVA; así como las actas de las ASAMBLEAS GENERALES una vez que estas sean aprobadas.
- E. Poner el visto bueno justamente con el Tesorero a los recibos que extienda la Asociación, así como a todos aquellos documentos que deban ser pagados por ella.
- F. Realizar en forma conjunta con el Comité Directivo, la representación de la Asociación, ante terceros, autoridades judiciales, administrativas y de trabajo, tanto de orden federal como local y municipal, teniendo para ello derecho de usar en forma conjunta con ellos la firma social, para los fines legales y estatutarios conducentes.
- G. Rendir un informe anual de su gestión.

ARTÍCULO 78. Son deberes y facultades del SECRETARIO del COMITÉ DIRECTIVO:

- A. Presentar y leer para aprobación, el acta de la sesión, así como de la correspondencia y asuntos que deben tratarse.
- B. Tomar nota de la asistencia a las sesiones, recoger las votaciones y dar cuanta de los resultados a los presidentes.
- C. Extender las actas de las sesiones una vez que fueran aprobadas por la asamblea general y asentarlas en el libro correspondiente bajo su firma.
- D. En general, todas aquellas facultades y deberes que le señale el Consejo de Directores.

ARTÍCULO 79. Son facultades del TESORERO conjuntamente con el Presidente y/o el Secretario hacer efectivos los cargos que apruebe la MESA DIRECTIVA y dar cuenta de los mismos al consejo en la siguiente reunión que celebren.

ARTÍCULO 80. La firma de cheques y documentos mercantiles se realizará exclusivamente en forma conjunta por el Tesorero de la Asociación el Presidente y/o el Secretario del COMITÉ DIRECTIVO. Ante la institución bancaria se permitirá que dos de los tres elementos del COMITÉ DIRECTIVO firmen los cheques y documentos mercantiles para su cobro y exigencia.

A efecto de poder realizar un pago o gestión material de recursos se permitirá que dos de los tres elementos del COMITÉ DIRECTIVO estén de acuerdo a efecto de realizar el pago correspondiente.

ARTÍCULO 81. EL TESORERO en cada sesión de MESA DIRECTIVA, debe rendir un informe detallado de los ingresos y egresos de la asociación.

ARTÍCULO 82. La MESA DIRECTIVA se reunirá siempre que sea necesario, pero lo deberá hacer por lo menos una vez cada MES, previo citatorio hecho por el Presidente del COMITÉ DIRECTIVO en el que se especificarán los asuntos a tratar y el lugar y hora de la reunión.

El citatorio que se refiere el párrafo anterior se hará mediante correo electrónico aunado a cualquier medio digital y/o análogo a efecto de poder requerir la presencia de los representantes.

ARTÍCULO 83. Con las excepciones consignadas en los estatutos, para que una sesión de la MESA DIRECTIVA pueda celebrarse deberán estar presentes por lo menos por dos miembros de la COMITÉ DIRECTIVO y un representante tanto de VIGILANCIA como de URBANISMO y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos. En caso de empate el Presidente del COMITÉ DIRECTIVO tendrá Voto de calidad.

ARTÍCULO 84. La MESA DIRECTIVA contratará a una empresa para realizar las actividades de ADMINISTRACIÓN de los trabajos de las áreas comunes de Lomas II A, que a través de un contrato en que se especifiquen todas y cada una de las funciones y atribuciones a realizar. Esta empresa a través de sus representantes rendirá los informes correspondientes a su trabajo y se supeditará a las directrices de la ASAMBLEA GENERAL y la MESA DIRECTIVA.

ARTÍCULO 85. El Presidente del COMITÉ DIRECTIVO, tendrá el uso de la firma social, la administración y la representación legal de la Asociación y podrá en el ejercicio de sus funciones, celebrar y otorgar toda clase de actos y contratos inherentes al objeto social con las facultades en los términos que señala la LEY de manera enunciativa y no limitativa.

ARTÍCULO 86. Las facultades otorgadas a los representantes legales de la Asociación, podrán ser ejercitadas sólo dentro de la República Mexicana y en cumplimiento a lo que establece la Ley.

ARTÍCULO 87. El informe Anual de Estados Financieros será formulado por la MESA DIRECTIVA al final de cada ejercicio y deberá concluirse dentro del mes siguiente del mismo, poniéndose todos sus documentos justificativos a la disposición de los asociados, cuando menos diez días antes de la fecha en que vaya a ser sometido a la consideración de la Asamblea General.

CAPÍTULO VII.-DE LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

ARTÍCULO 88. Cuando exista algún conflicto referente al MACRO-CONDOMINIO, antes de emprender cualquier acción judicial, deberán realizar antes pláticas conciliatorias bajo la mediación de un fedatario público.

ARTÍCULO 89. Si transcurridos treinta días no se llegare a un acuerdo, las partes en pugna quedarán en libertad de acudir a las instancias judiciales correspondientes.

ARTÍCULO 90. Asimismo, a juicio de la MESA DIRECTIVA la controversia planteada podrá resolverse por la ASAMBLEA.

ARTÍCULO 91. Para la interpretación de cualquier controversia respecto al MACRO-CONDOMINIO, la ESCRITURA CONSTITUTIVA o al presente REGLAMENTO, las partes se someten a las leyes vigentes y a los tribunales competentes en el municipio de Santa Clara Ocoyucan, Puebla.

CAPÍTULO VIII.- DE LOS SERVICIOS Y DE LAS ÁREAS COMUNES DESTINADA A LOS SERVICIOS.

ARTÍCULO 92. El administrador cuidará que todas las calles estén limpias, las áreas verdes libres de hierba y los camellones, glorietas, parques, cascadas, sanitarios, equipo e instalaciones se encuentren en perfectas condiciones. El pago del servicio de luz, agua, vigilancia, jardinería, ADMINISTRACIÓN y cualquier otro para mantener la operación, serán sufragados por las cuotas de mantenimiento conforme el presupuesto establecido.

ARTÍCULO 93. De acuerdo a las necesidades, se contará con el número adecuado de personal de vigilancia y mantenimiento, para el desempeño de sus labores.

ARTÍCULO 94. Si lo determina la Asamblea, en la caseta de vigilancia se instalará un equipo de radio, el cual estará en contacto con los vehículos de vigilancia y también con el administrador.

ARTÍCULO 95. La recolección de basura de las ÁREAS COMUNES será a cargo del municipio, sin perjuicio de que el Administrador pueda establecer normas para facilitar su recolección.

ARTÍCULO 96. Las Áreas de Servicio son todas aquellas ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO, en las que se encuentran ubicadas las áreas designadas como ÁREAS DE SERVICIO ELECTRICO, ÁREAS DE SERVICIO HIDRAULICO, POZOS, ÁREAS DE SERVICIO SANITARIO y de ÁREAS PARA EL SERVICIO DE TELEFONÍA y que son determinadas zonas que están en las ÁREAS COMUNES del MACRO-CONDOMINIO, las cuales, por su importancia y naturaleza deben estar en constante mantenimiento preventivo y correctivo, tanto por la ADMINISTRACIÓN del MACRO-CONDOMINIO o como por las distintas ENTIDADES DE SERVICIO.

Por lo anterior, en todo momento y sujeto a lo estipulado en este REGLAMENTO, deberán otorgarse a dichas Entidades de Servicio la o las AUTORIZACIONES DE ACCESO al MACRO-CONDOMINIO, para que éstas, lleven a cabo, la revisión, supervisión, mantenimiento, reparación y cualquier otra

actividad, que sea necesaria para el correcto funcionamiento y mantenimiento de estos servicios. En todo momento la Asamblea General y el Comité de Vigilancia y/o sus representantes deberán valorar, en caso de emergencia, invariablemente otorgar el acceso urgente y sin limitaciones a dichas Entidades de Servicio o de Seguridad, ya sea pública o privada, cuando se trate de asuntos de emergencia.

CAPITULO IX.- QUEJAS, ACCIONES CORRECTIVAS E IDEAS DE MEJORA.

ARTÍCULO 97. Se entenderá que una queja puede formularse cuando alguna actividad, servicio, producto, función o proceso existente y relativo a la vida en Lomas de Angelópolis Cascatta I:

- A. No cumpla satisfactoriamente con el fin para el que fue creado.
- B. Ponga en riesgo la integridad, seguridad y salud de los propietarios.
- C. No proporcione información relevante, en forma veraz y oportuna.
- D. Afecte los bienes comunes o privados dentro de Lomas de Angelópolis Cascatta I.
- E. Genere incomodidad o molestia a los propietarios.
- F. Afecte los derechos de los propietarios.

Todo condómino o residente tiene derecho a formular quejas. Estas deberán hacerse por escrito, mediante carta de libre estilo o bien a través del formato que se tenga para tal fin. Invariablemente, las quejas deberán dirigirse al Administrador.

Es obligación del Administrador el recibir y registrar todas las quejas provenientes de los condóminos o residentes. Usará los formatos que se creen para tal fin, y éstos deberán estar disponibles y actualizados todo el tiempo, ya que cualquier condómino o residente podrá verificar en cualquier momento que su queja se encuentre debidamente registrada.

Será el Administrador quien efectúe, en primera instancia, el análisis de una queja y determine la acción correctiva que corresponda. Cuando la magnitud y complejidad del tema así lo ameriten, solicitará el apoyo de la mesa directiva en este proceso. Las acciones correctivas deben encaminarse a corregir o eliminar la causa raíz del problema.

El Administrador mantendrá informada a la mesa directiva, al menos una vez por mes, sobre el estado de quejas y acciones correctivas. Utilizará los formatos creados para este fin como documentos de soporte y seguimiento.

Será el Administrador el responsable de verificar que las acciones resultantes del análisis se apliquen en su totalidad, tanto en forma como en tiempo, por quien resulte como responsable de ejecutar la acción.

En esta etapa, el Administrador deberá, invariablemente, informar al quejoso sobre las acciones que se tomarán para su corrección. Lo hará por escrito, en memorando simple.

El Administrador será el responsable de verificar que las acciones correctivas aplicadas sean efectivas y solucionen el problema motivo de la queja. Esta se mantendrá abierta hasta que pueda comprobarse que dichas acciones mostraron y probaron ser efectivas.

ARTÍCULO 98. Se entenderá que una idea de mejora puede formularse cuando alguna actividad, servicio, producto, función o proceso relativo a la vida en condominio:

No exista, y cuyo desarrollo y aplicación pueda brindar un beneficio a la comunidad, sea en términos económicos, de seguridad, de comodidad, de plusvalía o de conveniencia.

Exista, pero cuyo desempeño, resultado, efectividad o prestación pueda verse incrementado mediante el desarrollo y aplicación de la idea.

Todo condómino o residente tiene derecho a formular ideas de mejora. Esto deberá hacerse por escrito, mediante carta de libre estilo o a través del formato que se tenga para tal fin. Invariablemente, las ideas de mejora deberán dirigirse al Administrador.

Es obligación del Administrador el recibir y registrar todas las ideas de mejora. Usará los formatos que se creen para tal fin, y éstos deberán estar disponibles y actualizados todo el tiempo, ya que cualquier condómino o residente podrá verificar en cualquier momento que su idea de mejora se encuentre debidamente registrada.

Será el Administrador quien efectúe, en primera instancia, quien reciba la propuesta haciéndole saber al residente que se revisará conjuntamente con la mesa directiva quien discutirá la idea de mejora e identifique las acciones necesarias para ponerla en práctica. Cuando la magnitud y complejidad de la propuesta así lo ameriten, solicitará el apoyo de la mesa directiva en este proceso. De ser necesario, podrá realizarse un estudio de viabilidad de la propuesta, y dependiendo de los resultados que arroje dicho estudio en cuanto a beneficios, montos de inversión y financiamiento, tiempos de ejecución, afectación a la actividad cotidiana, etc., ésta podrá someterse a la opinión de la comunidad mediante plebiscito o en asamblea general, según el caso.

En esta etapa, y una vez concluido el análisis, el Administrador deberá, invariablemente, informar a la persona que propuso la idea sobre el estado que guarde la misma (aceptación o rechazo), junto con la explicación pertinente. Lo hará por escrito, en memorando simple.

El Administrador tendrá informada a la mesa directiva, al menos una vez por mes, sobre el estado de las ideas de mejora recibidas y en proceso. Utilizará los formatos creados para este fin como documentos de soporte y seguimiento.

ARTÍCULO 99. De acuerdo a su magnitud y complejidad, podrá ser encargada al Administrador, a algún comité, a un grupo voluntario de condóminos o a un proveedor. En cualquier caso, será el Administrador el responsable de seguir el proceso de cerca, hasta su eventual puesta en marcha y verificación de efectividad.

La mesa directiva estudiará la conveniencia de efectuar, una vez al año, un reconocimiento a todos aquellos propietarios que hayan aportado ideas de mejora.

El método y forma de llevar a cabo esto se dejará a discreción de la misma mesa.

FIN DE REGLAMENTO

ANEXO “A”

Falta determinar el anexo A que impone las sanciones económicas por las faltas establecidas en el reglamento.

Adjunto al presente Reglamento un tabulador de costos que como su Anexo “A” formará parte integrante del mismo, el cual, cada año será objeto de revisión por la Asamblea.

Que se debe regular en el ANEXO “A”: TABLA DE SANCIONES.

TIPO	MOTIVO	MONTO
USO DE CANCHAS DEPORTIVAS	Las canchas deportivas, son de uso común para los residentes de Lomas de Angelópolis y tendrán como limitante de uso, con un máximo de 2 (dos) horas.	
	Para el uso de las canchas de pádel, se debe reservar en la ADMINISTRACIÓN y se cobrará una renta cuyo costo será revisado anualmente por la Asamblea.	
	Está permitido hacer torneos en las canchas de fútbol y canchas de voleibol, los cuales serán exclusivamente para residentes de Lomas de Angelópolis y previa revisión/aprobación por la ADMINISTRACIÓN, quien deberá velar por el superior interés de la comunidad y la sana convivencia entre la comunidad de Lomas de Angelópolis. Conforme lo anterior, podrá también a ver la injerencia de patrocinadores que ayuden a realizar eventos de alta calidad. <u>Costo al instructor \$XXXX</u>	
	Esta permitido que entrenadores, maestros y/o instructores ocupen áreas comunes para efectuar actividades físicas. Siempre y cuando cumplan con los requisitos que imponga la mesa directiva para su debido uso, cuidado, registro y manejo de los horarios. Siempre y cuando no afecte el uso de las áreas comunes en perjuicio de los condóminos.	
	Los daños causados a los árboles, instalaciones, plantas, pasto, juegos, bancas, y demás bienes comunes ubicados en las ÁREAS COMUNES, serán pagados conforme el Anexo “A” del presente Reglamento, por el causante de los mismos, pero tendrá obligación solidaria en el pago de dichos daños el residente que lo haya invitado o al que haya visitado.	

ANEXO “B”

Establece el reglamento adjunto al presente Reglamento se encuentra un tabulador de sanciones que como su Anexo “B” formará parte integrante del mismo, el cual, cada año será objeto de revisión por la Asamblea.

Que se debe regular en el ANEXO “B”: TABLA DE SANCIONES.

TIPO	MOTIVO	MONTO
MASCOTAS	Queda estrictamente prohibido ingresar personas, animales y/o arrojar objetos o líquidos en las áreas de las Cascadas. En caso de incumplimiento se pondrán a disposición de las autoridades.	
USO INAPROPIADO DE LAS INSTALACIONES DE LAS ÁREAS COMUNES	En el supuesto de que algún residente o invitado haga uso inapropiado de las estas instalaciones de las ÁREAS COMUNES, cualquier daño al equipamiento de funcionamiento hidráulico de estas instalaciones serán cubiertas por la persona que los haya deteriorado, y se impondrá de acuerdo al tabulador que se agrega como Anexo “B”, a una sanción económica correspondiente.	
SESIONES FOTOGRÁFICAS	En cualquiera de las ÁREAS COMUNES, los residentes podrán practicar estudios fotográficos siempre y cuando se cuente con la previa autorización por escrito aprobación de la ADMINISTRACIÓN y el pago de la cuota de recuperación correspondiente cuyo costo será revisado anualmente.	
RUIDO	Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el MACRO-CONDOMINIO. Los aparatos de música, instrumentos musicales y de resonancia, deberán utilizarse con suma moderación (volumen bajo), y respetando la NOM-081 SEMARNAT para zona residencial de 55 decibeles. b. en los horarios establecidos. Se debe tomar en consideración que esta no puede ser modificada, por lo que se adoptará lo que establezca la citada norma; de incumplir con esta determinación la ADMINISTRACIÓN, a través del personal de seguridad hará una amonestación verbal e invitará al responsable a bajar el volumen, de hacer caso omiso se llamará a las autoridades correspondientes y se aplicarán el tabulador de las sanciones que se establecen en Anexo “B” de este REGLAMENTO.	