

**Reglamento de Condominio
Torre de Piedra GRAN RESERVA
INDICE.**

CONCEPTOS BÁSICOS	PÁGS. 02 - 04
CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES	PÁGS. 04 - 06
CAPÍTULO SEGUNDO DEFINICIONES Y REGLAS GENERALES	PÁGS. 06 – 13
CAPÍTULO TERCERO DE LAS ASAMBLEAS Y LA ADMINISTRACIÓN	PÁGS. 13 - 22
CAPÍTULO CUARTO DE LAS CARGAS COMUNES	PÁGS. 22 - 23
CAPÍTULO QUINTO DE LAS SANCIONES APLICABLES TABULADOR DE MULTAS	PÁG. 24. PÁGS. 24 – 26
CAPÍTULO SEXTO DISPOSICIONES TRANSITORIAS	PÁGS. 27 – 29

Reglamento de Condominio Torre de Piedra GRAN RESERVA CONCEPTOS BÁSICOS.

Para los efectos de mayor claridad y entendimiento del presente Reglamento Interno, se les da una breve definición, a título informativo, de los términos mayormente utilizados en el presente y continuación se indican:

1. **REGLAMENTO INTERNO:** Conjunto de normas, reglas y directrices que buscan la mejor convivencia y armonía entre los habitantes y vecinos del Fraccionamiento Torre de Piedra Gran Reserva, así como regular y mantener tanto el orden como la plusvalía, estableciendo los derechos y obligaciones que tienen cada uno de los condóminos en sus unidades privativas y que al mismo tiempo comparten áreas y espacios comunes. El Reglamento Interno contiene las normas que rigen el uso y/o destino de las distintas unidades privativas, así como las reglas relativas a los gastos, instalaciones, servicios, administración del mismo, igualmente los seguros, conservación y reparaciones del mismo.
2. **UNIDAD PRIVATIVA:** Comprende todos los inmuebles que se encuentren dentro de los límites y linderos del Fraccionamiento Torre de Piedra Gran Reserva sean estos Casa – habitación, sin importar el modelo, o Departamentos, sin importar el tamaño, todo según se desprende de las Escrituras y de lo establecido en el Régimen de Propiedad en Condominio del Fraccionamiento Torre de Piedra Gran Reserva.
3. **CONDÓMINO:** Es toda aquella persona física o moral sea propietaria, arrendataria, poseedor, ocupante o que pueda ostentar de manera legal y clara su ocupación y posesión de una unidad privativa o varias, que se encuentren dentro del Fraccionamiento Torre de Piedra Gran Reserva. Incluyendo en esta definición los familiares de los mismo habiten o no de forma permanente en el Fraccionamiento
4. **CONJUNTO HABITACIONAL:** Todo lo referente al área comprendida dentro de los límites y linderos, ya claramente, definidos según el Régimen de Propiedad en Condominio que se denomina FRACCONAMIENTO TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA.
5. **CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO:** Ley y normatividad específica que rige la materia relativa a los que nos ocupa.
6. **ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO:** como se indica es la Escritura Pública necesaria para la constitución de un CONJUNTO HABITACIONAL, en este caso específico que nos ocupa se refiere a TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA.
7. **ÁREAS Y BIENES COMUNES:** Comprenden todas aquellas áreas que son de uso general y exclusivo por parte de los condóminos, visitantes y familiares y que son propiedad de los mismo, para su uso, goce y mantenimiento, es decir, son todos aquellos bienes que están fuera de los descritos y especificados como exclusivos o propios en las Escrituras de cada unidad privativa.
8. **VISITANTE:** Toda persona que no habite de forma regular y continua en el CONJUNTO HABITACIONAL y que haya accedido al mismo cumpliendo con los protocolos de seguridad aplicables y que pueda ser identificada plenamente a la unidad privativa y condómino que visita.

9. **VIGILANCIA / SEGURIDAD:** Persona física o moral que pertenecen a una “Corporación de Seguridad” como tal, que ha sido contratada para coadyuvar con las labores de seguridad, armonía y tranquilidad de los condóminos, así como a realizar labores de vigilancia y resguardo de bienes y personas que se encuentren dentro del CONJUNTO HABITACIONAL con funciones y alcances bien definidos en sus estatutos y en propio contrato realizado con la Administración.
10. **MULTA:** Compensación económica, de obligatorio cumplimiento, que es causada por una acción, omisión o incumplimiento de las normas contempladas en las Leyes, reglamentos aplicables en la materia y el Reglamento Interno del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
Se entiende igualmente como parte de la Multa, la advertencia oral (Reporte de Vigilancia) o escrita realizada a un condómino a fin de darle aviso que está cometiendo una infracción o incumpliendo alguna norma específica del Reglamento Interno del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva, de las leyes o reglamentos que rigen la materia y todo a fin de que tenga conocimiento específico y claro de lo que está sucediendo o sucedió y así pueda corregirlo y evitar una sanción económica.
11. **Administrador / Administración:** Persona física o moral que teniendo y demostrando la capacidad, calidad y conocimientos necesarios en la administración de condominios y CONJUNTO HABITACIONAL se encarga de labores propias de administración del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
12. **Asociación de Condóminos:** Asociación través de la cual la Administración ejercerá el manejo de los recursos económicos del CONJUNTO HABITACIONAL y que de forma obligatoria y sin excepción todos los propietarios deben asociarse.
13. **Asamblea General de Condóminos:** Órgano supremo que maneja y controla todos los asuntos relacionados con el CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva, constituyendo así la máxima instancia en la toma de decisiones generales y específicas dentro del mismo y que así es considerada por el Código y su Reglamento para el Estado de Querétaro.
14. **COMITÉ / MESA DIRECTIVA:** Personas físicas y/o morales que pertenecen a la Asamblea General y así mismo pertenecen al CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva de forma presencial.
15. **APORTACIONES ORDINARIAS:** Es aquella cantidad dinerario que ya fue acordada por la Asamblea General para cubrir, sufragar y cumplir con todas las cargas comunes, los gastos de administración, mantenimiento, conservación, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.
16. **APORTACIONES EXTRAORDINARIAS:** Es aquella cantidad dineraria que será acordada por la Asamblea General de Condóminos para cubrir, sufragar y cubrir con alguna carga común, gasto imprevisto y de carácter urgente o no, según sea el caso, de alguna o algunas áreas y / o bienes comunes de uso exclusivo de los condóminos del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
17. **DESARROLLADOR:** Persona moral y/o sociedad mercantil y/o Fideicomiso que desarrolla, lotifica, construye, promociona y vende el CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
18. **COMITÉ DE VIGILANCIA:** Órgano de control y vigilancia integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el

puntual desempeño de las tareas del Administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condominio.

19. **TABULADOR DE SANCIONES:** Tabla en la cual se especifica el orden y el monto económico a pagar, por parte de los condóminos, en caso de incumplimiento, por acción u omisión, se de las reglas y normatividad establecidas en el Reglamento Interno, las leyes y reglamentos aplicables en la materia.
20. **Moroso:** Es toda aquella persona física y/o moral y condómino que no haya cumplido con todas o algunas de las obligaciones económicas, sea ordinaria o extraordinaria, asumidas desde el momento de la compra, renta, ocupación y/o posesión legal de una unidad privativa dentro del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
21. **Fondo de Reserva:** Como su nombre lo indica es aquel fondo necesario y legal que se constituye para cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra, tanto para obras y mantenimiento con que deba contar el CONJUNTO HABITACIONAL, así como para atender emergencias, urgencias o imprevistos, en tanto se celebra una Asamblea General y se determinan cuotas extraordinarias. El importe de la cuota se establecerá por cada Inmueble y en principio, será el equivalente a tres (3) Cuotas de Mantenimiento o Cuotas Ordinarias.
22. **ÁREAS COMUNES:** Son todas aquellas que como su nombre lo indica son de uso, goce y disfrute de todos los condóminos con las restricciones establecidas por la ley y el presente Reglamento de Torre de Piedra Gran Reserva; entre las cuales podemos mencionar solo a título enunciativo y no restrictivo: La alberca, el gimnasio, la ludoteca, la cancha de futbol, el área de la mesa de ping pon, el área de mesas, el estacionamiento de visitas, calles y/o avenidas de circulación, área de juegos, área de mascotas, entre otras.

Reglamento de Condominio Torre de Piedra GRAN RESERVA CAPITULO PRIMERO Disposiciones Generales Aplicables al CONJUNTO HABITACIONAL Torre De Piedra GRAN RESERVA

Artículo 1º El presente Reglamento se expide en cumplimiento a lo dispuesto por la ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de Querétaro y demás relativos y aplicables en la materia.

Artículo 2º: El presente reglamento es aplicable para todos los propietarios, ocupantes familiares de estos dos últimos, inquilinos, visitantes, poseedores y usuarios por cualquier concepto del **CONJUNTO HABITACIONAL TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicado en la Avenida Palma Datilera #106. El Salitre, Código Postal 76127, del Estado de Querétaro, por lo tanto, quedan obligados a sujetar a lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 3º: El régimen de propiedad en condominio del CONJUNTO HABITACIONAL TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA, se constituyó mediante escritura pública número Treinta y Ocho Mil Seiscientos Setenta (38,670), otorgada el día Trece (13) de noviembre del 2018, ante el Notario Público Número Treinta y Tres (33) del Estado de Querétaro, Licenciado Alejandro Serrano Berry

Artículo 4º: el CONJUNTO HABITACIONAL más el indiviso de áreas comunes que les corresponde en los términos de la tabla de valores y tabla de indivisos agregada a la constitución del régimen de propiedad en condominio.

El CONJUNTO HABITACIONAL constará con un máximo de 288 casas y 84 departamentos y cuenta, además de los señalados por la ley con los siguientes bienes de propiedad común con y sin asignación exclusiva:

✓ CON ASIGNACIÓN EXCLUSIVA:

744 cajones de estacionamiento para el CONJUNTO HABITACIONAL que son área común con derecho de uso exclusivo para PROPIETARIOS designados en el Régimen de Propiedad en Condominio.

✓ SIN ASIGNACIÓN EXCLUSIVA:

46 lugares de estacionamiento para el CONJUNTO HABITACIONAL que son área común con derecho de uso exclusivo para VISITANTES del CONJUNTO HABITACIONAL, y que ya han sido demarcados y delimitados de forma clara y precisa.

Artículo 5º: La superficie del CONJUNTO HABITACIONAL, linderos, áreas comunes, su descripción general y especial de cada una de las unidades privativas y áreas comunes que lo constituyen, así como la Tabla de Valores y Tabla de indivisos, son las que se encuentran anexas a la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de este.

Artículo 6º: El Régimen de Propiedad en Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva solo podrá extinguirse de forma voluntaria por acuerdo tomado en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir el CINCUENTA Y UN POR CIENTO (51%) del valor total del CONJUNTO HABITACIONAL y en unanimidad. Además, deberá constar en escritura pública que debe inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro y notificarse a la Procuraduría Social correspondiente.

Artículo 7º: Así mismo el presente Reglamento solamente podrá modificarse en Asamblea General Extraordinaria a la que deberán asistir por lo menos la Mayoría Simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el CINCUENTA Y UN POR CIENTO (51%) del valor total del CONJUNTO HABITACIONAL y en unanimidad.

En caso de modificar el área de uso exclusivo, se requerirá Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir el CINCUENTA Y UN POR CIENTO (51%) de votos.

Artículo 8º: El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser

enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad, salvo en los casos previstos en la Ley y Reglamentos aplicables en la materia.

Artículo 9º: Todos los condóminos y los habitantes del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de PIEDRA Gran Reserva tienen derecho y obligación de conocer el presente Reglamento.

Artículo 10º: El destino de cada unidad privativa del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva será únicamente para habitación familiar.

Artículo 11º: Los bienes de propiedad exclusiva y privada son la parte del inmueble que no son bienes de propiedad común y cuya propiedad singular y exclusiva se transmitirán por título legítimo a los condóminos y son básicamente las Casas y Departamentos con sus accesorios ya descritos en cada una de las escrituras de los inmuebles del CONJUNTO HABITACIONAL.

CAPITULO SEGUNDO

Definiciones y Reglas Generales Del CONJUNTO HABITACIONAL Torre De Piedra GRAN RESERVA

Artículo 12º: Se entiende por condómino, a la persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva del CONJUNTO HABITACIONAL, así como los que hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario o usufructuario.

Artículo 13º: El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad privativa, enajenándolo o gravándolo con las limitaciones que establezcan las hipotecas que lo graven, sin el consentimiento de los demás condóminos y en general ejercer todos los actos de dominio de su propiedad.

Artículo 14º: En el supuesto de que alguno de los condóminos decida vender su unidad privativa, el propietario lo podrá hacer en plena y absoluta libertad de oferta a cualquier persona, y se le podrá exigir entre los requisitos a cumplir el estar al corriente en todos los pagos de cuotas ordinarias, extraordinarias y multas a que se haya hecho acreedor con el fin de poder expedirle una constancia de no adeudo que le sean necesaria para la consecución de la venta.

Artículo 15º: Cada condómino usará su unidad privativa en forma ordenada y tranquila y por lo tanto no podrá destinarlo a usos contrarios a lo dispuesto en este Reglamento, la moral y las buenas costumbres, ni hacerlo servir para otro destino distinto al establecido en este Reglamento.

Asimismo, no deberá efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometan la solidez, seguridad o comodidad del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. Entendiendo que existe un horario de obligatorio cumplimiento que es el siguiente:

✓ **PARA LOS CONDÓMINOS:**

De Domingo a jueves máximo hasta las 23:00 horas (11:00 p.m.)

Viernes, sábado y días feriados máximo hasta las 24:00 (12:00 p.m.)

✓ **PARA LAS RENTAS MENORES A 1 MES U OCASIONALES:**

De lunes a Domingo y días feriados hasta la 21:30 horas (09:30 p.m.) con una tolerancia máxima de 30 minutos, es decir máximo hasta las 22:00 horas (10:00 p.m.)

En caso de incumplimiento se harán acreedores a una Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.

Artículo 16º: Las personas ajenas al CONJUNTO HABITACIONAL que deseen ingresar al mismo, lo harán siempre y cuando presenten identificación oficial vigente al personal de seguridad que los atiende en la Caseta de Vigilancia, permitan la revisión de cajuelas de sus automóviles y con previa autorización del condómino al cual visitarán.

Todo Visitante deberá de cumplir, además de los requisitos antes mencionados, el ocupar un lugar del área de estacionamiento de visitas; en caso contrario el propietario al cual visita se hará acreedor a una Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.

Artículo 17º: Todos los condóminos cumplirán con las obligaciones impuestas por la ley que regula el régimen de propiedad en Condominio del Estado de Querétaro y su Reglamento y en general los acuerdos del mismo CONJUNTO HABITACIONAL, utilicen o no sus unidades privativas.

Entendiendo de forma clara que los condóminos y sus inquilinos son solidariamente responsables recíprocos del cumplimiento de todas las obligaciones, así como de todos los derechos establecidos en el presente Reglamento e igualmente las impuestas por las leyes y reglamentos que regulan la materia que nos ocupa.

Artículo 18º: Los condóminos podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de sus unidades privativas, observando que está prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del CONJUNTO HABITACIONAL que puedan perjudicar su estabilidad, salubridad o comodidad.

De lo anterior, deberán sujetarse a lo siguiente:

- a) Los contratistas y/o trabajadores de dicha obra deberán tener autorización del propietario de la unidad privativa para acceder a la misma, para lo cual será necesario llenar un formato de autorización de personal que se le proporcionará a cada condómino por parte de la Administración, a través de la Caseta de Vigilancia.
- b) El proyecto por realizar en el interior de su unidad privativa deberá contener el visto bueno del Comité de Arquitectura, Diseño y conservación de Imagen del CONJUNTO HABITACIONAL.
- c) Si el condómino no se encuentra en su unidad privativa, deberá dejar instrucciones por escrito en la Caseta de Vigilancia para que ésta le avise a la llegada del personal. Instrucciones que se confirmarán vía telefónica para que el trabajador pueda ingresar a la unidad privativa, previa revisión a los trabajadores tanto a la entrada como a la salida del CONJUNTO HABITACIONAL; si alguno de estos trabajadores, a su salida lleva algún (os)

objeto (s) que no traía consigo en su entrada, deberá obtener autorización por escrito del condómino para permitirle salir con estos objetos del CONJUNTO HABITACIONAL. En caso de no tener dicha autorización el trabajador será retenido en la Caseta de Vigilancia y será remitido a las autoridades correspondientes.

- d) Los trabajos de reparaciones o modificaciones dentro de la unidad privativa se realizarán dentro de los días y horarios siguientes:
- 1) De lunes a viernes de las 8:00 a las 18:00 horas
 - 2) Sábados de las 9:00 a las 13:30 horas.
 - 3) Domingos y días festivos, no se permitirá la entrada al CONJUNTO HABITACIONAL para ningún trabajo, excepto por emergencias ya sea de plomería, electricidad u otro tipo.
- e) Será responsabilidad del condómino que el cascajo o material de obra sea retirado del CONJUNTO HABITACIONAL y llevado a su destino final. A la persona que se sorprenda tirando y/o dejando el cascajo en área común será acreedor a una Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva y lo que marque la Ley vigente y aplicable.
- f) Los operarios solo podrán realizar sus trabajos para los que fueron contratados. No podrán realizar ningún trabajo en las áreas comunes del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.

En caso de incumplimiento de alguna de las reglas anteriores se harán acreedores a una Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.

Artículo 19º: Con relación a los servicios de las áreas comunes e instalaciones generales, los condóminos y los poseedores deberán de abstenerse de todo acto que impida o haga menos eficaz su operación, estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de todos los condóminos, así como, las personas que transitan por los pasillos y/o escaleras, también están obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones, debiendo observar y cumplir con lo siguiente:

- I. Ninguna persona, visitante o mascota podrán pasar la noche dentro de un vehículo estacionado.
- II. Almacenar, ya sea temporal o de forma definitiva cualquier tipo de objeto que obstruya el paso o el uso correcto de las áreas comunes.
- III. Los lugares de estacionamiento serán para uso exclusivo de los condóminos y sus visitas.
- IV. Cada condómino podrá únicamente estacionar sus autos en el área específica que le haya sido asignada por escritura de su unidad privativa y, la **RECOMENDACIÓN** dada por seguridad de todos sería que lo hicieran **SIEMPRE EN REVERSA**, y en caso de no hacerlo no habrá ningún tipo de consecuencia y/o multa más allá de lo que sea responsable en caso de ocurrir algún accidente y, siempre será a título particular, tal y como lo establecen las leyes y los reglamentos sobre la materia. Por ningún motivo se permite estacionar autos en las vialidades vehiculares, accesos peatonales del CONJUNTO HABITACIONAL, ni en lugares de estacionamiento que no les corresponda el derecho de uso, ni en ningún otro lugar que no tengan designado. En caso de

- incumplimiento les será aplicada una Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
- V. Los lugares de estacionamiento para visitas serán para uso exclusivo de las mismas. Solo en caso de que los condóminos posean más de dos (2) coches y estos estén ocupando sus lugares correspondientes en su unidad privativa podrán utilizar de forma temporal algún lugar del estacionamiento de visitas con la obligatoriedad de moverlos de esos lugares diariamente en el entendido que los lugares de estacionamiento de visitas son de uso exclusivo de las mismas y no de los condóminos.
 - VI. Queda estrictamente prohibido rentar, vender o de alguna forma disponer de los lugares de estacionamiento a favor de personas ajenas al CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
 - VII. Queda prohibido marcar de manera distinta los lugares de estacionamiento, salvo la señalización de nomenclatura previamente establecida.
 - VIII. No se podrá hacer ningún tipo de trabajo de reparación o mantenimiento automotriz en el estacionamiento designado a cada unidad privativa ni de visitas, salvo en caso de reparación de emergencia.
 - IX. Queda estrictamente prohibido utilizar el área de estacionamiento designado para visitas para lavar automóviles.
 - X. No se podrá hacer uso de los lugares de estacionamiento para ningún fin diferente al que por sus características le corresponde, quedando prohibido lo siguiente:
 - a. Invasión cualquier área diferente al lugar asignado, tales como vialidades principales y secundarias y pasos peatonales.
 - b. Utilizar el área de estacionamiento como área de recreo.
 - c. Está prohibido a los proveedores acceder sus vehículos al área de estacionamiento, en caso de tener que acceder al interior, será a través de la Caseta de Vigilancia y con previa identificación, revisión y autorización del propietario, pudiendo permanecer en el mismo máximo 15 minutos; todo previo cumplimiento de los requisitos de acceso general al CONJUNTO HABITACIONAL.
 - d. Queda prohibido el uso y resguardo de triciclos, bicicletas, patines o cualquier tipo de juego dentro del área de estacionamiento de Visitas; solo se permitirá, de forma clara y precisa en el área de estacionamiento exclusivo de las unidades privativas únicamente el resguardo de vehículos de niños y adultos y no de ningún otro tipo de objetos sean movibles o permanentes.
 - XI. Los vehículos deberán estar estacionados hasta el final de cada lugar del área de estacionamiento de Visitas para que así se pueda facilitar a los demás visitantes y condóminos las maniobras necesarias para entrar y salir de los mismo sin riesgos ni causar molestias a los condóminos que viven frente a esas áreas.
 - XII. El límite de velocidad será de 20Km/hr dentro de las calles principales y secundarias del CONJUNTO HABITACIONAL. Así mismo los condóminos, vistas y proveedores no podrán circular en sentido contrario en ninguna de las calles principales y secundarias del CONJUNTO HABITACIONAL.
 - XIII. Los lugares de estacionamiento de visitas no podrán delimitarse físicamente en su perímetro con estructura temporal o definitiva de ningún tipo, ni podrán utilizarse para

fin distinto al de estacionar vehículos, de manera que se evite obstaculizar las vialidades y pasos peatonales.

En caso de incumplimiento de alguna de las reglas anteriores se harán acreedores a una Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.

Artículo 20º: Cuando los condóminos realicen mudanza en el CONJUNTO HABITACIONAL deberán observar lo siguiente:

- i. Cualquier persona que desee realizar labores de mudanza ya sea total o parcialmente al o dentro del CONJUNTO HABITACIONAL, deberá de dar aviso con un mínimo de 2 días de anticipación a la Administración, para su debida notificación en la Caseta de Vigilancia y así poder tener control y seguridad durante la mudanza y de los elementos comunes del propio CONJUNTO HABITACIONAL.
- ii. El condómino deberá entregar junto con el aviso mencionado anteriormente (i) la cantidad de CINCO MIL PESOS EN EFECTIVO (\$5.000,00) M.N. a la Administración como Depósito en Garantía por si ocurre algún daño a los elementos de áreas comunes o de alguna unidad privativa del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
- iii. Cualquier daño causado a los elementos comunes o privativos del CONJUNTO HABITACIONAL, derivado de la mudanza o causados por los empleados de esta, deberá ser pagado por el condómino responsable de la mudanza, cantidad que le será descontada del Depósito en Garantía que, previamente, entregó a la Administración antes de realizar la mudanza. En caso de que dicho Depósito en Garantía sea insuficiente se le notificará al condómino a fin de que cubra el faltante en un máximo de 15 días naturales a la fecha de ocurridos los hechos.
- iv. Durante las maniobras de la mudanza no se podrá dejar temporalmente ningún objeto en las áreas comunes, todo artículo debe de trasladarse directamente al interior de la unidad privativa o permanecer en el vehículo responsable de la mudanza.
- v. El horario permitido para la realización de la mudanza será el siguiente:
 - a. De lunes a sábado de 9:00 a 18:00 hrs.
 - b. Domingos y Días Festivos de 9:00 a 14:00 hrs.
 - c. Fuera de este horario no se le dará acceso a la mudanza sin excepción alguna, a menos que avise a la Administración y ésta a Vigilancia y así se le permita el acceso.

En caso de incumplimiento de alguna de las reglas anteriores se harán acreedores a una Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.

Artículo 21º: No podrá instalarse en el CONJUNTO HABITACIONAL establecimiento comercial alguno, ni realizarse actividades de comercio al interior de éste, que resulten peligrosas, insalubres o molestas.

Artículo 22º: Los condóminos deberán cubrir en forma exclusiva los servicios, impuestos y demás contribuciones que les correspondan por su unidad privativa.

Artículo 23º: Será obligación de todos los condóminos efectuar a su propio cargo todas las reparaciones que requiera su propiedad exclusiva e individual, así como conservar su respectiva unidad y su correspondiente parte común asegurados por su valor destructible contra incendio, temblor, explosión o cualquier otro siniestro que lo ponga en peligro y cubrir las primas respectivas.

De igual forma están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones necesarias a las partes de propiedad exclusiva, así como las áreas comunes del CONJUNTO HABITACIONAL y si fuese necesario el acceso a sus propiedades por los arquitectos, contratistas y obreros, encargados de ejecutar dichas reparaciones, en especial, las que se requieren en las canalizaciones y conductos comunes que atraviesan las diversas Unidades Privativas.

Asimismo, las reparaciones que requieren las paredes, entrepisos, suelos y otras divisiones entre unidades privativas y/o áreas de estacionamiento y que no entren en alcance de vicios ocultos, serán obligatorias para los respectivos condóminos y serán por su cuenta, siempre y cuando no estén dentro de GARANTÍA por parte del Desarrollador.

Es de obligatorio cumplimiento para todos los condóminos el dar mantenimiento adecuado a las áreas verdes que se encuentran en el frente de sus unidades privativas, lo mismo ocurre con las fachadas de los inmuebles, estando obligado cada condómino a pintar de COLOR BLANCO EXCLUSIVAMENTE, manteniendo siempre el mismo color, código, tono y fabricante de la pintura ya aplicada en las fachadas al momento de la entrega de las unidades privativas y que se encuentra especificado de forma clara en la carpeta de entrega de las Unidades privativas, tomando en cuenta que siempre se aplicará pintura mate y jamás brillante en los muros de las correspondientes.

Igualmente es obligatorio una vez cada 12 meses, por parte de la Administración realizar una inspección de las fachadas a todas las unidades privativas, de preferencia después de la temporada de lluvias, es decir en los meses de octubre y noviembre de cada año, con el fin de solicitarle por escrito al propietario que cuenta con un lapso máximo de 3 meses para que cumpla y pintar su fachada y así mantener el buen estado de conservación y armonía del inmueble y al mismo tiempo del CONJUNTO HABITACIONAL, aclarando que cuando le sea informado por la Administración según el calendario previsto para tal fin, sin excepción alguna en cuanto a la fecha compra y recepción de su unidad privativa. En caso de incumplimiento se hará acreedor a una Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.

Asimismo cada 5 años será obligatorio para todos pintar las fachadas de las unidades privativas, cumpliendo con las especificaciones antes mencionadas tenido en cuenta que se hará por Condominio, por bloque, por lotes o calle, y en caso de que se logre un acuerdo entre vecinos con un solo proveedor para pintar las fachadas y buscar así un mejor precio la obligación de cada residente será en razón del área que le corresponda pintar y no por costo general dividido entre el número de casas porque no todas son del mismo tamaño ni tienen la misma superficie a pintar.

En caso de incumplimiento de alguna de las reglas anteriores se harán acreedores a una Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.

Artículo 24º: Los condóminos deberán remozar las paredes y techos exteriores de su unidad privativa, siempre y cuando no se afecte ni cambie el diseño y colores originales, previa notificación y autorización del Comité de Arquitectura, Diseño y Conservación de Imagen del CONJUNTO HABITACIONAL y/o de la Administración.

Artículo 25º: Queda estrictamente prohibido:

1. Obstaculizar la circulación normal de las vialidades comunes, sean peatonales o de automóvil, ya sea con macetas u otros objetos, incluso con vehículos particulares y/o de servicio.
2. De igual forma queda estrictamente prohibido tender ropa en terrazas, ventanas, balcones frontales y fachadas de la unidad privativa.
3. Exhibirse desnudo o realizar cualquier acto en contra a la moral y las buenas costumbres en cualquier área común.
4. La instalación de cortinas y/o persianas, que no sean de colores que se encuentren en la escala de blancos y beige claro, ya que demerita la imagen del CONJUNTO HABITACIONAL.
5. La colocación de todo tipo de anuncios en lugares visibles y/o fachadas, a menos que sean los autorizados por la Administración solo en los casos de Venta o Renta de la unidad privativa que deben ser: de fondo blanco y letras en color negro, de una medida máxima de 100 x 70 cm, colocado en ventanas frontales, y, en caso de colocarlo en el área de estacionamiento de la unidad privativa deben asegurarlo a fin de que no pueda causar ningún daño a los demás.
6. Las mascotas deben ser trasladadas/paseadas o sacadas con correa obligatoriamente y en todo caso son absolutamente responsables de los hechos/daños causados por las mismas.
7. Las mascotas no podrán permanecer o ser paseadas en las áreas comunes de uso exclusivo de los condóminos. Si en su traslado o paseo se llegara a ensuciar alguna área deberá ser limpiada inmediatamente por el propio condómino, y en su caso la reparación del bien que por tal motivo o cualquier otro, dañe por consecuencia de la mascota.
8. La instalación alguna herrería y/o algún tipo de protección puertas todo con el fin de conservar la imagen armónica y uniforme del CONJUNTO HABITACIONAL. En el caso de las ventanas, únicamente se permitirá la colocación de protecciones, previamente autorizadas y cuyo modelo, medidas y color es conocida por todos los condóminos y se anexa al presente.
9. Queda expresamente prohibido tener animales que por su tamaño o naturaleza peligrosa puedan causar daño a los demás condóminos.

En caso de incumplimiento de alguna de las reglas anteriores se harán acreedores a una Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.

Artículo 26º: Los desperfectos ocasionados a las áreas o bienes comunes del CONJUNTO HABITACIONAL por los condóminos, poseedores, sus mascotas o por personas que concurran de visita a su unidad privativa serán reparados por el propio condómino responsable a más tardar dentro de las siguientes 48 horas. De no hacerlo, El Administrador en conjunto con el Comité de Vigilancia o Mesa Directiva, según sea el caso, estarán facultados para reparar los daños o

desperfectos con cargo al responsable, así como exigirle que responda sobre los mismos en un máximo de 3 días, incluso ante las autoridades competentes.

Artículo 27º: Todos los condóminos estarán obligados a separar la basura en orgánica e inorgánica inicialmente, y en el mejor de los casos deberá separar los desechos plásticos, aluminio, cartón etc. Las bolsas de basura, debidamente separadas, serán colocadas dentro de los contenedores en el área de basura claramente designada en el CONJUNTO HABITACIONAL, a fin de que el servicio de recolección de basura sea realizado de forma óptima en los días específicos. En caso de que los contenedores se encuentren llenos, se deberá dejar las bolsas de basura lo más cerca del mismo contenedor, es decir a su alrededor; en caso del personal de limpieza de cada unidad privativa deberá observar las mismas normas y, en caso de no cumplirse, el condómino será el responsable de las sanciones que sean aplicables. Se entiende, entonces, que las bolsas de basura, ya separadas, nunca podrán ser depositadas en la entrada del área de basura ya sea por parte del condómino, visitas y/o personal de limpieza de cada unidad privativa.

Al mismo tiempo, la Administración se compromete a solicitar al proveedor correspondiente, realice campañas explicativas y de concientización sobre el tema de separación de a basura y/o reciclaje de desechos, con el fin de que dichos temas sean suficientemente conocidos por todos los residentes.

En caso de incumplimiento de alguna de las reglas anteriores se harán acreedores a una Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.

CAPITULO TERCERO

De Las Asambleas y La Administración del CONJUNTO HABITACIONAL

Torre de Piedra GRAN RESERVA

Artículo 28º: El presente Reglamento interno y el acta constitutiva, sin contravenir lo establecido por la que regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Querétaro, contiene las disposiciones que por las características específicas del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva se consideran necesarias en lo siguiente:

- I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y propios;
- II. El procedimiento para el cobro de las cuotas de los fondos de administración, equipamiento y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;
- III. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración, equipamiento, mantenimiento y el de reserva;
- IV. Las medidas convenientes para a mejor administración, mantenimiento y operación del CONJUNTO HABITACIONAL;
- V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

- VI. El tipo de asambleas que se realizarán se acuerdo de lo establecido en las leyes respectivas;
- VII. El tipo de administración conforme a la Ley respectiva;
- VIII. Otras obligaciones y requisitos para el Administrador y lo miembros del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;
- IX. La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o que habiten con ellos;
- X. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades privativas exclusivas o áreas comunes, si el Reglamento fuere omiso, la Asamblea de Condóminos resolverá lo conducente.

Artículo 299: La Escritura Constitutiva es la que establece las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del CONJUNTO HABITACIONAL. El órgano supremo del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva es la Asamblea General de Condóminos.

La organización del CONJUNTO HABITACIONAL será la siguiente, salvo acuerdo distinto o en contrario tomado por la Asamblea General:

- A. Existirá una sola Administración para todo el CONJUNTO HABITACIONAL misma que llevará la Administración de las Casas y los Departamentos, así como de las áreas comunes del CONJUNTO HABITACIONAL.
- B. La Administración estará integrada por un administrador general único, el cual se encargará de todas las tareas administrativas y de mantenimiento dentro del CONJUNTO HABITACIONAL.
- C. El órgano de vigilancia de la comunidad estará a cargo por uno o varios vigilantes, que tendrán que ser propietarios y ocupante y quienes continuarán en su cargo hasta que se haga nuevo nombramiento y el o los designados tomen posesión.
- D. El órgano de vigilancia se regirá por lo dispuesto en su respectiva Ley reguladora y demás disposiciones que le apliquen, y tendrán además las siguientes facultades:
 - a. Los derechos, obligaciones, prohibiciones y limitaciones que especialmente se determinen para el CONJUNTO HABITACIONAL a que quedan sujetos los condóminos y poseedores;
 - b. Resolver, en el ámbito de su competencia, los conflictos que se generen entre los condóminos;
 - c. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;
 - d. Revisar bimestralmente o con la periodicidad señalada por la Asamblea General, todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y, en general, toda la documentación e información relacionada con el condominio;
 - e. Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
 - f. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los administradores ante la Asamblea General, señalando sus omisiones, errores o irregularidades;

- g. Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- h. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general, sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- i. Solicitar la presencia de un notario público en los casos previstos en este Código, o en los que considere necesario;
- j. Formular demanda o denuncia en contra del administrador cuando incumpla sus obligaciones; salvo cuando la Asamblea General, por el voto de la mayoría calificada, acuerde situación distinta;
- k. Desempeñar las funciones de administrador en caso de muerte de éste, o ausencia de sus funciones durante un mes;
- l. Auditar el inventario de todos los muebles, aparatos e instalaciones que existan en el condominio, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja, de acuerdo con la modalidad del condominio y en los términos que establezca el reglamento interno del condominio;
- m. Hacer efectiva la garantía otorgada por el administrador, por acuerdo de la Asamblea General, cuando por el desempeño en el cargo produzca daños o perjuicios al condominio, sin perjuicio de las demás acciones civiles o penales que procedan; y
- n. Las demás que se deriven del Código Urbano para el Estado de Querétaro, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, del reglamento municipal correspondiente, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno del condominio.

Artículo 30º: Las Asambleas que se celebren en el CONJUNTO HABITACIONAL podrán ser:

- I. **Generales Ordinarias**, las que se celebrarán cuando menos cada 6 meses y en las cuales el Administrador del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva dará a conocer el estado que guarda su administración, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; Además de los reportes financieros que expresen con claridad la posición financiera del condominio respecto del periodo, en estas el Administrador rendirá un reporte detallado de sus actividades, señalando los gastos, inversiones y demás acciones realizadas en el periodo para la manutención del condominio; dará cuenta de los riesgos o amenazas por cuanto ve al funcionamiento de los servicios y el estado de la infraestructura, señalará las inversiones que han de llevarse a cabo para mantener estas en funcionamiento y prestando el debido servicio o aquellas para mejorar, actualizar o transformar las áreas comunes; de la misma manera realizará una propuesta de presupuesto detallado y la sugerencia de la forma como deba integrarse la cuota condominal y su monto.
- II. **Generales Extraordinarias**, que serán convocadas cada vez que haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los asuntos que de acuerdo con lo establecido en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Querétaro, el Reglamento de este, la Escritura Constitutiva, El Reglamento Interno del CONJUNTO HABITACIONAL y demás leyes y Reglamentos aplicables en la Materia y podrán ser, a título enunciativo, los siguientes:
 - a. Todo lo relativo a los asuntos de carácter urgentes,

- b. Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva del Régimen o su Reglamento,
- c. La Extinción voluntaria del régimen,
- d. Realización de nuevas obras, y
- e. Para acordar lo conducente en casos de destrucción, ruina o reconstrucción, así como los asuntos que se incluyan en el orden del día, tal como la aprobación de facultades para el Administrador y/o para el Comité de Vigilancia y/o Mesa de Trabajo.
- f. El establecimiento de cuotas extraordinarias,
- g. Otros asuntos especificados para este tipo de Asambleas por el Código Urbano para el Estado de Querétaro y demás leyes y reglamentos respectivos y aplicables en la materia.

Artículo 31º: Las Asambleas Generales descritas en el artículo anterior se registrá por las siguientes disposiciones:

- 1) Serán dirigidas por el presidente de la Mesa Directiva y en caso de su ausencia la persona que designen los condóminos presentes. El Administrador desempeñará el cargo de secretario de actas y a falta de éste, por quien le corresponda por disposición del Reglamento Interno del CONJUNTO HABITACIONAL. A falta de disposición expresa, por quien designe la Asamblea General y Escrutadores las 2 personas que designe el Presidente. Ésta designará además a los escrutadores necesarios.
Para el caso de la primera asamblea donde se elija por primera vez la Mesa Directiva, ésta será presidida por quien designe el Administrador
- 2) Serán celebradas en las instalaciones del CONJUNTO HABITACIONAL. Cuando esto no sea posible, en un lugar apropiado para ese efecto perteneciente al mismo municipio en donde esté ubicado el CONJUNTO HABITACIONAL, seleccionado por el Administrador con opinión de la Mesa Directiva;
- 3) Para que se considere legalmente reunida la respectiva asamblea, ya sea ordinaria o Extraordinaria, y para que sus resoluciones sean válidas, deberán de estar presentes los condóminos que representen por lo menos la mitad de los mismos siempre que sea posible según el conteo de los asistentes, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de los votos presentes.
- 4) En el caso de las Convocatorias y para que sea válidas deberán contar con la asistencia de por lo menos el 51% del total de los condóminos, en primera convocatoria; con el 45% de éstos, en segunda convocatoria; o con los que asistan, en tercera convocatoria y las resoluciones se tomarán por la mayoría simple de los presentes, salvo los casos especiales en los que se requiera el 100% de la asistencia y los señalados en Código Urbano para el Estado de Querétaro, su Reglamento y demás leyes aplicables en la materia.
- 5) En los casos en los que sólo un condómino represente más del 50% del valor total inicial del inmueble y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, previo anuncio de la convocatoria de acuerdo con el Código Urbano para el Estado de Querétaro, la Asamblea podrá celebrarse en los términos de la fracción anterior;
- 6) Los condóminos podrán ser representados en la Asamblea General por apoderados con carta poder otorgada ante dos testigos, pero en ningún caso una sola persona podrá

representar a más del 50% de los condóminos. El administrador no podrá representar a ningún condómino en la Asamblea General;

- 7) El poseedor sólo asistirá como representante del condómino, cuando así se hubiere estipulado expresamente en el contrato traslativo del uso y goce de la unidad privativa y previamente lo haya hecho del conocimiento del administrador o de la Mesa Directiva;
- 8) Los condóminos o sus representantes deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de la Asamblea General, para ser considerados como parte del quórum de esta;
- 9) Las votaciones serán personales y directas. Para tal efecto, cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad privativa represente en el total del valor inicial del condominio. Este Reglamento faculta la representación, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de 2 condóminos, con carta poder simple. Asimismo, en ningún caso el Administrador podrá representar a un condómino en las Asambleas.

Cuando un solo condómino represente más del 50% del valor total inicial del inmueble, para adoptar una resolución será además necesario que el acuerdo se tome por mayoría de votos de los condóminos, computándose en este caso los votos por persona;

- 10) Las resoluciones de la Asamblea General se aprobarán por mayoría simple, excepto en los casos establecidos en las leyes y ordenamientos jurídicos aplicables a la materia, la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio o el presente Reglamento Interno establezcan una situación distinta;
- 11) El secretario de la Asamblea General levantará el acta de la sesión, en la que se asentará el lugar, fecha, hora de inicio y de terminación, el orden del día, su desarrollo, los acuerdos aprobados con el señalamiento de la votación recaída a cada asunto del orden del día y las firmas del presidente y del secretario de la Mesa Directiva, de los miembros del Comité de Vigilancia que asistieron y de los condóminos que así lo soliciten. El acta se integrará al libro de actas de la Asamblea General.

Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General y no se cuente con el libro de actas de la Asamblea General, por alguna circunstancia extraordinaria, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia; y

- 12) El secretario de la Asamblea General tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas de esta e informará en un plazo de 7 días hábiles por escrito a los condóminos las resoluciones que adopte la Asamblea General.
- 13) El libro de actas deberá estar digitalizado y disponible en medios electrónicos.

Artículo 32º: Las resoluciones de la Asamblea General se aprobarán por:

- I. Mayoría simple; o
- II. Mayoría calificada.

Los acuerdos adoptados por la Asamblea obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes y disidentes, salvo el derecho de oposición previsto en las disposiciones aplicables por Ley.

Artículo 33º: Las Asambleas antes mencionadas se regirán por las siguientes disposiciones:

- A. Cuando un condómino sea asignado miembro de la Mesa Directiva, Administrador, del Comité de Vigilancia o de la Mesa de Trabajo, deberá acreditar a la Asamblea el cumplimiento de sus obligaciones respecto al CONJUNTO HABITACIONAL, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;
- B. El secretario de la Asamblea deberá asentar el acta de esta, en el Libro de Actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría Social de Querétaro, las actas por su parte serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del Comité de Vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo soliciten;
- C. En caso de que el acuerdo al que llegó la Asamblea General modifica la escritura constitutiva del CONJUNTO HABITACIONAL, el acta se protocolizará ante fedatario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro;
- D. En caso de que el acuerdo al que llegó la Asamblea General modifica el Reglamento el acta se protocolizará ante fedatario Público y se presentará ante la Procuraduría Social de Querétaro.

Artículo 34º: Las convocatorias para la celebración de Asambleas antes descritas en el presente Reglamento Interno, se hará de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- 1) Serán convocadas por el Administrador del CONJUNTO HABITACIONAL, o por el Comité de Vigilancia o por los condóminos si es que no se realiza al menos una reunión durante más de 6 meses o si el 51% de los condóminos así lo desea. De la misma manera, cualquier condómino podrá convocar a Asamblea siempre y cuando la solicitud sea realizada por escrito al Administrador, en donde manifiesta de forma clara y formal sus razones para la convocatoria.
- 2) La convocatoria para las Asambleas deberá hacerse por medio electrónico conocido y aceptado por los condóminos, además deberá hacerse por medio de la publicación de un aviso que deberá publicarse en uno o dos lugares visible para los condóminos o en los establecidos en el reglamento, con una anticipación de al menos 15 días naturales antes de la fecha señalada para la reunión.
- 3) La convocatoria deberá indicar el tipo de Asamblea de que se trate, además deberá contener el Orden del Día con expresión de la fecha, hora y lugar en que deba celebrarse la Asamblea y ser firmada por quien la haga y la Administración. En caso de que todos los condóminos estuvieren representados en el momento de la votación no será necesaria la publicación de la convocatoria.

Artículo 35º: Cuando los condóminos no se puedan poner de acuerdo con el respecto a la decisión de cualquier tema deberán seguir el siguiente procedimiento:

- Se someterá a votación el tema en cuestión y posteriormente se dictaminará la misma. En el caso supuesto de que tuvieran la misma cantidad de votos todas las opciones a elegir, el Administrador tendrá Voto de Calidad.

Artículo 36º: La convocatoria en caso de Asamblea Extraordinaria y casos de suma urgencia, se hará con la anticipación que las circunstancias los exijan, quedando sujetas en los demás a las disposiciones del Reglamento y la Ley aplicable en esas cosas.

Igualmente, cuando la importancia de los asuntos a tratar en la Asamblea se considere necesario, el Administrador, el Comité de Vigilancia o cuando menos el 15% de los condóminos, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o de un Representante de la Procuraduría Social del Estado.

Artículo 37º: Para desempeñar el cargo de Administrador se deberá atender lo siguiente:

- I. En el caso de persona física y siendo condómino deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas desde inicio y durante la totalidad de la gestión;
- II. En caso de contratar una Administración profesional, ya sea persona física o moral deberá presentar para su registro contrato celebrado con el Comité de Vigilancia conforme a la ley aplicable, acreditar experiencia en administración condominal, presentar la fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría Social.

En ambos casos, tendrán un plazo no mayor a 30 días posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría Social en esta materia.

El nombramiento del Administrador, o la protocolización de este, deberá ser presentado para el registro de la procuraduría social dentro de los 15 días hábiles siguientes a su designación. La Procuraduría Social emitirá dicho registro y constancia de capacitación y/o actualización en un término de 15 días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes.

Artículo 38º: La remuneración del Administrador será establecida por la Asamblea General debiendo constar en el Acta de Asamblea.

Artículo 39º: El primer Administrador, sea persona física o moral, será nombrado por el Desarrollador quien junto al Administrador desempeñarán dicho cargo por un máximo de 2 años desde el inicio de la construcción del CONJUNTO HABITACIONAL, o el avance de la construcción de este sea mayor al 50%, lo que ocurra primero.

Artículo 40º: Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su Administración, determinará las bases para garantizar el buen desempeño del cargo y será el Comité de Vigilancia quien deberá celebrar el contrato correspondiente conforme a la ley aplicable.

El Administrador cuando no fuere condómino, tendrá un plazo no mayor de 30 días naturales, a partir de la celebración de la Asamblea para entregar al Comité de Vigilancia la fianza correspondiente.

Artículo 41º: Siendo el Administrador un condómino, su encargo será por 1 año y será posible su reelección por la Asamblea hasta por 2 períodos consecutivos y posteriormente en otros períodos no consecutivos. Siendo el Administrador una persona moral o una Administración profesional, su encargo será por 1 año y será posible su reelección o ratificación por períodos iguales de tiempo, dando cumplimiento a los requisitos de la Asamblea General; Asimismo el Administrador podrá ser removido de su cargo, en cualquier momento, dando un aviso previo de 15 días naturales previos a fin de que realice la entrega de esta a quien corresponda.

Artículo 42º: Cuando la Asamblea designe nueva Administración, la saliente deberá entregar en un término que no exceda de 15 días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual solo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

Transcurrido el plazo anterior la Procuraduría Social a petición de parte le solicitará la documentación de referencia, debiendo entregarse ésta en un plazo que no exceda de 3 días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.

Artículo 43º: De igual forma el Órgano de Administración, que es lo mismo que La Administración, tendrá las facultades y obligaciones que le Ley le confiere en los artículos respectivos de la ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Querétaro, así como las que la Asamblea le confiera de forma adicional.

Artículo 44º: Corresponderá a la Administración hacer público y notorio, en un lugar visible, el monto de las aportaciones y cuotas pendientes de los condóminos Morosos, de forma pormenorizada con el número de la unidad privativa y el monto de la deuda con capital e intereses. Así el condómino Moroso, tendrá un plazo máximo de 8 días para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma y que se compromete en un lapso no mayor a 20 días naturales a saldar su deuda, o en su caso, a llegar a un convenio de pago con los intereses correspondientes, sin necesidad de notificación personal alguna.

Artículo 45º: Es obligación del Administrador convocar a una Asamblea General con 30 días de anticipación al vencimiento de su período de administración para notificar la terminación de este. De la misma manera deberá convocar a una Asamblea General, específicamente en el mes de DICIEMBRE, con 15 días de anticipación a fin de presentar y que sea aprobado el presupuesto del año inmediato siguiente.

En caso de que el Administrador no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia convocará a una Asamblea General para informar a la misma el desempeño del Administrador, y en su caso, nombrar al nuevo Administrador o bien renovar el contrato con este.

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado, o habiéndose convocado esta asamblea no se constituyera o no se nombrara nuevo Administrador, aquél podrá convocar 30 días naturales después de haber concluido su encargo.

Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores, no se tuvieran como resultado el nombramiento del Administrador, el período señalado se prórroga por 15 días naturales más.

Artículo 46º: En relación con los bienes comunes del CONJUNTO HABITACIONAL, el Comité de Vigilancia tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente.

Artículo 47º: En caso de fallecimiento del Administrador o por su ausencia por más de un mes sin previo aviso, el Comité de Vigilancia deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento y/o en la ley respectiva, para nombrar un nuevo Administrador. Asimismo, el Comité de Vigilancia podrá asumir estas facultades, hasta en tanto se designe el nuevo Administrador.

Artículo 48º: El Administrador junto al Comité de Vigilancia emitirán bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del CONJUNTO HABITACIONAL, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y/o extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, poseedor, Notarios Públicos, así como a las autoridades jurisdiccionales, en términos de lo previsto en la Ley y Reglamentos aplicables en la materia.

Artículo 49: El CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva deberá contar con un Comité de Vigilancia integrada en los términos del presente Reglamento Interno.

Artículo 50º: El Comité de Vigilancia estará conformado por 5 condóminos y su nombramiento será por un máximo de 2 años, desempañándose de forma honorífica podrán reelegirse sólo tres de sus miembros por un período consecutivo, excepto el presidente que en ningún caso podrá ser reelecto en períodos consecutivos.

Artículo 51º: El Comité de Vigilancia tendrá todas las facultades y obligaciones que la Ley y Reglamentos de la materia señalan, así como las establecidas en el presente Reglamento Interno, además las que le encomiende la Asamblea General por acuerdo.

Artículo 52º: La representación de la Asamblea General del CONJUNTO HABITACIONAL estará a cargo del Comité de Vigilancia y a su vez, el representante legal ante terceros y las autoridades respecto a todos los asuntos relacionados con los bienes comunes estará a cargo junto con el Administrador, quien tendrá para ellos las facultades de un apoderado general para la administración de bienes y para pleitos y cobranzas.

Artículo 53º: Se suspenderá a los condóminos su derecho al voto, conservando siempre el derecho a voz, en términos de lo establecido por la Ley en los siguientes casos:

1. Por la falta de pago de 2 cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva.
2. Por falta de pago de 1 multa a la que se haya hecho acreedor por incumplimiento o violación de alguna de las normas establecidas en el presente reglamento.
3. Por falta de pago de 1 cuota extraordinaria de acuerdo con los plazos establecidos; y/o
4. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del CONJUNTO HABITACIONAL y éste no haya sido cubierto.

En dichos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de Asamblea.

Artículo 54º: En términos de la ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Querétaro, los CONJUNTO HABITACIONAL para la administración de los bienes de uso común del mismo, elegirán un Comité de Administración o Consejo Directivo de la Asamblea de Condóminos de la Asociación Civil Torre de Piedra Gran Reserva y que actuará en conjunto con el Comité de Vigilancia, según sea necesario, el cual quedará integrado por:

- i. **Un Presidente**, quien tendrá las funciones y obligaciones contenidas en la ley y reglamento sobre la materia y lo establecido en el presente Reglamento Interno del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva;
- ii. **Un Secretario**, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la Administración; y
- iii. **Un Tesorero**, que será responsable del manejo contable interno de la Administración, debiendo ser solidario con el Administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin tener la disponibilidad ni ejercicio de estos.

Artículo 55º: Para la elección de los miembros del Comité de Administración o Consejo Directivo de la Asamblea de Condóminos de la Asociación Civil Torre de Piedra Gran Reserva del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva, se celebrará una sesión de Consejo de Administración, conforme a las reglas previstas por la Ley respectiva, para que mediante su voto se elija al Comité de Administración.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas previstas en el presente Reglamento, estos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdo para la mejor administración del CONJUNTO HABITACIONAL.

CAPITULO CUARTO

De Las Cargas Comunes del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra GRAN RESERVA

Artículo 56º: Cada condómino, desde su escrituración y/o posesión está obligado a contribuir al pago de las cargas comunes del CONJUNTO HABITACIONAL señaladas en el presente Reglamento, que en principio se determine y hasta que la Asamblea General acuerde algo distinto.

Artículo 57º: son cargas comunes del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva:

- A. El pago de la prima del Seguro para el CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva, que cubra destrucción total o parcial, inundaciones, terremotos, incendios e instalaciones.
- B. Los gastos de conservación y reparación de cualquiera naturaleza que exijan las instalaciones que sirvan al CONJUNTO HABITACIONAL, aún en las que se encuentren en las vialidades de acceso principal al CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
- C. Las Cuotas correspondientes a la formación de una Administración.
- D. Las cuotas de equipamiento de las áreas comunes.

- E. Las cuotas para el fondo de reserva.
- F. Los gastos generales de agua y alumbrado del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
- G. Las erogaciones por utensilios y/o herramientas necesarias, para la conservación y limpieza del servicio del CONJUNTO HABITACIONAL.
- H. Los impuestos y derechos que graven al CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
- I. Las cuotas de mantenimiento y conservación que se acuerden respecto de las áreas comunes del CONJUNTO HABITACIONAL, a cargo de cada una de las unidades privativas del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva, salvo acuerdo en contrario.
- J. Las obras y la reparación que se requiera por desperfectos causados por sismos, rayos o hundimientos diferenciales del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
- K. Las obras mínimas necesarias o las reparaciones o reposiciones urgentes para mantener el CONJUNTO HABITACIONAL en buen estado de seguridad, estabilidad, conservación de las áreas comunes y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
- L. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación, y mantenimiento de todas y cada una de las instalaciones y servicios generales, de las áreas recreativas o bienes comunes del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.
- M. Las obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad y/o seguridad, aumenten o no el valor del CONJUNTO HABITACIONAL, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General con una mayoría equivalente al 51% del valor total del mismo CONJUNTO HABITACIONAL o en su caso con el porcentaje existente en la Asamblea General y que haya cumplido con todos los requisitos legales necesarios en su convocatoria.
- N. Los demás que determine la Asamblea de acuerdo con las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

Artículo 58º: Para contribuir con las cargas comunes y el mantenimiento el CONJUNTO HABITACIONAL, cada condómino deberá pagar de manera mensual la cantidad de UN MIL CIENTOS PESOS (\$1,100.00) M.N. dentro de los primeros 10 días de cada mes, en caso de no hacerlo, a partir del día 11 de cada mes tendrá que pagar la cantidad de UN MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS (\$ 1,175.00) M.N. hasta el último de cada mes. En caso de Reincidencia, en la falta de pago, al siguiente mes tendrá un recargo del 10% mensual. Las cantidades anteriormente mencionadas podrán ser modificadas mediante acuerdo que logre la asamblea correspondiente.

Artículo 59º: El condómino que incurra en morosidad de cuota de mantenimiento, cuota extraordinaria, reparación de daños y/o multas se le desactivará el acceso/salida por la PLUMA DE RESIDENTES por medio del Sistema de acceso/salida PROFACE XPRO, del Sistema de Organización Electrónica del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva y del teclado numérico del Acceso/Salida peatonal, teniendo que registrarse con identificación oficial por la entrada de visitas tanto a la entrada como a la salida, además de cumplir con las revisiones a su automóvil como cualquier proveedor de servicios. Agregando que el acceso al CONJUNTO HABITACIONAL de cualquier visita, empleado y/o proveedor tendrá que realizarlo el moroso de forma personal y directa, ya que el servicio de vigilancia se encontrará restringido hasta tanto cumpla con todas y cada una de sus obligaciones y las cuales presenten morosidad e incumplimiento.

CAPITULO QUINTO

De Las Sanciones Aplicables

CONJUNTO HABITACIONAL

Torre de Piedra GRAN RESERVA

Artículo 60º: En caso de incumplimiento de las disposiciones establecidas en este Reglamento será responsable del pago de Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva, además de, los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren de los gastos, costos y costas de los juicios que se tengan que promover ante las autoridades competentes.

Artículo 61º: Cuando los condóminos tengan que ejercer algún derecho en contra de un condómino que haya infringido una o varias normas de la ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Querétaro, el Reglamento Interno del CONJUNTO HABITACIONAL, o porque impida la tranquilidad, sea dañoso o incomodo, deberá dirigirse por escrito a la Administración y al Comité de Vigilancia, quienes procurarán resolver la controversia. En caso de no lograrlo, deberá proceder en los términos que establecen los ordenamientos antes señalados sujetándose a los previsto en la misma ley y reglamento de la materia aplicable.

Artículo 62º: Además de las sanciones previstas en la ley, se aplicarán las siguientes:

1. El condómino que no cumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios a los demás condóminos.
2. Los condóminos que no paguen sus aportaciones de forma oportuna estarán obligados a pagar intereses moratorios a razón del porcentaje establecido en el presente Reglamento Interno (10%) de manera mensual sobre el importe de cada una de las cuotas adeudadas.
3. Trae consigo ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional y estas acciones se harán valer cuando existan 2 o más recibos y/o pagos pendientes de pago.

Artículo 63º: En caso de incumplimiento de las reglas acá establecidas el condómino se hará acreedor de Multa (s), según sea el caso, todo a partir del Tabulador de Sanciones del Reglamento Interno del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva, de la forma siguiente:

DESCRIPCIÓN DE LA INFRACCION	MULTA APLICABLE
<p>ARTÍCULO 15º</p> <p>a) MORAL Y BUENAS COSTUMBRES b) MOLESTAR A VECINOS (1º aparte) HORARIO: DOMINGO A JUEVES: MAX. 23:00 HRS VIERNES Y SABADO: MAX. 24:00 HRS</p>	<p>1.- AMONESTACIÓN POR ESCRITO SIEMPRE 2.- SANCIÓN ECONÓMICA: a) \$2,500.00; b) \$2,500.00 (para condóminos) 3.- REINCIDENCIA: 10% ADICIONAL A TODOS</p>

<p><u>ARTÍCULO 15º</u></p> <p>**RENTA MENOR A 1 MES: Lunes a Domingo y Feriados: Max. Hasta las 21:30 hrs con 30 min de tolerancia.</p>	<p>MULTA APLICABLE</p> <p>b) \$ 5,000.00. **</p> <p>3.- REINCIDENCIA: 10% ADICIONAL A TODOS</p>
<p><u>ARTICULO 16º</u></p> <p>a) ESTAC. EXCLUSIVO VISITAS b) VISITAS RUIDOSAS Y MOLESTAS</p>	<p>1.- AMONESTACIÓN POR ESCRITO SIEMPRE 2.- SANCIÓN ECONÓMICA: a) \$2,500.00; b) \$ 5,000.00. 3.- REINCIDENCIA: 10% ADICIONAL A CADA UNA</p>
<p><u>ARTICULO 18º</u></p>	<p>1.- AMONESTACIÓN POR ESCRITO SIEMPRE 2.- SANCIÓN ECONÓMICA: \$1,500.00 POR CADA LITERAL (DEL A, C AL E) 3.- REINCIDENCIA: 10% ADICIONAL A CADA UNA</p>
<p><u>ARTICULO 19º</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • VELOCIDAD MAX. 20KM/HR. • PROVEEDOR: SOLO ACCESARÁ SIN VEHÍCULO. 	<p>1.- AMONESTACIÓN POR ESCRITO SIEMPRE. 2.- SANCIÓN ECONÓMICA: \$ 2,500.00 POR CADA NUMERAL Y LITERAL 3.- REINCIDENCIA: 10% ADICIONAL A CADA UNA</p>
<p><u>ARTÍCULO 20 º</u></p> <p>a) MUDANZAS SIN FORMATO (autorización) b) MUDANZAS FUERA DE HORARIO</p>	<p>1.- SANCIÓN ECONÓMICA: a) SE PROHIBE EL ACCESO/SALIDA b) \$ 2,500.00 + SE NEGARÁ ACCESO A LA MUDANZA. 2.- REINCIDENCIA: 10% ADICIONAL INCISO b).</p>
<p><u>ARTÍCULO 23º</u></p> <p>a) ÁREAS VERDES b) PINTURA DE FACHADA (en un lapso no mayor a 3 meses) c) PINTURA DE FACHADA CADA 5 AÑOS. REPARACIONES PREVENTIVAS. SEGURO</p>	<p>1.- AMONESTACIÓN POR ESCRITO SIEMPRE 2.- SANCIÓN ECONÓMICA: a) \$1,500.00; b) \$ 2,500.00. c) \$ 1,500.00 3.- REINCIDENCIA: 10% ADICIONAL A CADA UNA</p>
<p><u>ARTICULO 25º</u></p> <p>NUMERALES DEL 1 AL 9</p>	<p>1.- AMONESTACIÓN POR ESCRITO SIEMPRE 2.- NUMERALES 1 AL 2: \$1,500.00 C/U NUMERAL 3: \$2,000.00 NUMERAL 4: SE DEBEN QUITAR / CAMBIAR + \$1,500.00 DIARIOS DESDE LA MULTA.</p>

<p><u>ARTICULO 25º</u></p> <p>NUMERALES DEL 1 AL 9</p>	<p>MULTA APLICABLE</p> <p>NUMERAL 5: \$ 1,500.00 DIARIOS. NUMERAL 6: \$ 2,000.00 NUMERAL 7: \$ 1,500.00 NUMERAL 8: SE DEBEN QUITAR / CAMBIAR + \$1,500.00 DIARIOS DESDE LA MULTA NUMERAL 9: SACAR DEL CONJUNTO HABITACIONAL + 1,500.00 DIARIOS DESDE LA MULTA 3.- REINCIDENCIA: 10% ADICIONAL A CADA UNA.</p>
<p><u>ARTICULO 27º</u></p> <p>a) NO SEPARAR BASURA ORGÁNICA E INORGÁNICA b) DEJAR BASURA EN LA ENTRADA DEL ÁREA DE BASURA Y/O LEJOS DEL CONTENEDOR DE BASURA</p>	<p>1.- AMONESTACIÓN POR ESCRITO SIEMPRE 2.- SANCIÓN ECONÓMICA: a) \$ 1,500.00. b) \$ 2,000.00. 3.- REINCIDENCIA: 10% ADICIONAL A CADA UNA</p>
<p>❖ TODAS LAS MULTAS SERÁN PAGADAS VÍA TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE LA AC O CON TARJETA DE DÉBITO/CRÉDITO EN LA OFICINA DE LA ADMINISTRACIÓN.</p>	<p>❖ EN CASO DE SER ACREEDOR DE UNA O VARIAS MULTAS EN DÍA INHÁBIL ESTA (S) DEBERÁN SER PAGADAS EN PRIMER DÍA HÁBIL SIGUIENTE Y EN UN PLAZO NO MAYOR A 3 DÍAS NATURALES</p>
<p>❖ EN CASO DE REALIZAR EL PAGO VÍA TRANSFERENCIA / SPEI DEBERÁ ENTREGAR Y/O ENVÍAR COMPROBANTE A LA ADMINISTRACIÓN.</p>	<p>❖ EL PAGO REALIZADO EN TARJETA DE CRÉDITO / DÉBITO DEBERÁ PAGAR EL % QUE SEA APLICABLE POR PARTE DEL PROVEEDOR DE LA TERMINAL.</p>
<p>❖ EN CASO DE REALIZAR EL PAGO VÍA TRANSFERENCIA / SPEI DEBERÁ ENTREGAR Y/O ENVÍAR COMPROBANTE A LA ADMINISTRACIÓN.</p>	<p>❖ LA AMONESTACIÓN POR ESCRITO COMPREDEN LAS HECHAS POR LA PROPIA ADMINISTRACIÓN COMO POR REPORTE REALIZADO POR EL PERSONAL DE VIGILANCIA</p>
<p>❖ SE LES RECUERDA A TODOS LOS CONDÓMINOS Y/O VISITANTES, QUE TODOS ESTAMOS EN LA OBLIGACIÓN DE RESPETAR A TODO EL PERSONAL Y/O PROVEEDORES DEL CONJUNTO HABITACIONAL TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA.</p>	<p>❖ EN EL CASO DE PROFERIR OFENSAS Y/O MALOS TRATOS A LOS CONDÓMINOS, VISITANTES, PERSONAL, PROVEEDORES Y/O GUARDIAS DE VIGILANCIA SERÁN ACREEDORES DE UN REPORTE POR ESCRITO, AL 3º REPORTE SE HARÁ ACREEDOR A UNA MULTA</p>
<p>❖ NO SE APLICAN EXCEPCIONES</p>	<p>❖ NO SE ACEPTAN PAGOS EN EFECTIVO</p>

CAPITULO SEXTO

Disposiciones Transitorias

CONJUNTO HABITACIONAL

Torre de Piedra GRAN RESERVA

Artículo 64º: Todas las áreas comunes tendrán las siguientes normas de uso y funcionamiento, todo con el fin de mantener el orden y la sana convivencia entre todos los condóminos y visitas, de ahí que **SIEMPRE DEBERÁN SER RESERVADAS** a través del **SISTEMA DE ORGANIZACIÓN ELECTRÓNICA DE LA CONJUNTO HABITACIONAL TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA** dando cumplimiento a la normatividad ya establecida con anticipación en cada caso, y más en temporada de PANDEMIA, quedando así:

- A. **LA ALBERCA:** solo se permitirá su uso, goce y disfrute para 8 personas y un máximo de 12 personas por 1 hora como máximo. Se tiene que realizar la Reserva correspondiente a través del **SISTEMA DE ORGANIZACIÓN ELECTRÓNICA DE LA CONJUNTO HABITACIONAL TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA;** en dicha reservación quedarán asentados los datos que fueron proporcionados por cada usuario de la aplicación y el número de personas que la van a ocupar y nunca se podrá exceder en número de personas ni en tiempo todo por la sana convivencia entre vecinos. Hay que tomar en cuenta que el horario es de lunes a domingo desde las 7:00 horas hasta las 21:00 horas, y la única variación a ese horario serían los días en que se le haga mantenimiento a la misma por parte del proveedor de servicio correspondiente.
- B. **ÁREA DE MESAS:** solo se permitirá su uso, goce y disfrute para 8 personas y un máximo de 10 personas por 1 hora como máximo. Se tiene que realizar la Reserva correspondiente a través del **SISTEMA DE ORGANIZACIÓN ELECTRÓNICA DE LA CONJUNTO HABITACIONAL TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA;** en dicha reservación quedarán asentados los datos que fueron proporcionados por cada usuario de la aplicación y el número de personas que la van a ocupar y nunca se podrá exceder en número de personas ni en tiempo todo por la sana convivencia entre vecinos. Hay que tomar en cuenta que el horario es de lunes a domingo desde las 8:00 horas hasta las 21:00 horas, y la única variación a ese horario serían los días en que se le haga la sanitización a las mismas por parte del proveedor de servicio correspondiente.
- C. **GIMNASIO:** solo se permitirá su uso, goce y disfrute para un máximo de 5 personas por 1 hora como máximo. Se tiene que realizar la Reserva correspondiente a través del **SISTEMA DE ORGANIZACIÓN ELECTRÓNICA DE LA CONJUNTO HABITACIONAL TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA;** en dicha reservación quedarán asentados los datos que fueron dados proporcionados por casa usuario de la aplicación y el número de personas que la van a ocupar y nunca se podrá exceder en número de personas ni en tiempo todo por la sana convivencia entre vecinos. Hay que tomar en cuenta que el horario es de lunes a domingo desde las 5:00 horas hasta las 23:00 horas, y la única variación a ese horario serían los días en que se le haga la sanitización a las mismas por parte del proveedor de servicio correspondiente.

- D. **CANCHA DE FÚTBOL:** solo se permitirá su uso, goce y disfrute de 10 para un máximo de 14 personas por 1 hora como máximo. Se tiene que realizar la Reserva correspondiente a través del **SISTEMA DE ORGANIZACIÓN ELECTRÓNICA DE LA CONJUNTO HABITACIONAL TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA;** en dicha reservación quedarán asentados los datos que fueron dados proporcionados por casa usuario de la aplicación y el número de personas que la van a ocupar y nunca se podrá exceder en número de personas ni en tiempo todo por la sana convivencia entre vecinos. Hay que tomar en cuenta que el horario es de lunes a domingo desde las 8:00 horas hasta las 21:00 horas, y la única variación a ese horario serían los días en que se le haga el mantenimiento a las mismas por parte del proveedor de servicio correspondiente.
- E. **LUDOTECA** solo se permitirá su uso, goce y disfrute para un máximo de 5 personas por 1 hora como máximo. Se tiene que realizar la Reserva correspondiente a través del **SISTEMA DE ORGANIZACIÓN ELECTRÓNICA DE LA CONJUNTO HABITACIONAL TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA;** en dicha reservación quedarán asentados los datos que fueron dados proporcionados por casa usuario de la aplicación y el número de personas que la van a ocupar y nunca se podrá exceder en número de personas ni en tiempo todo por la sana convivencia entre vecinos. Hay que tomar en cuenta que el horario es de lunes a domingo desde las 8:00 horas hasta las 21:00 horas, y la única variación a ese horario serían los días en que se le haga la sanitización y a las mismas por parte del proveedor de servicio correspondiente.
- F. **ÁREA DE PING PONG:** solo se permitirá su uso, goce y disfrute para un máximo de 10 personas por 1 hora como máximo. Se tiene que realizar la Reserva correspondiente a través del **SISTEMA DE ORGANIZACIÓN ELECTRÓNICA DE LA CONJUNTO HABITACIONAL TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA;** en dicha reservación quedarán asentados los datos que fueron dados proporcionados por casa usuario de la aplicación y el número de personas que la van a ocupar y nunca se podrá exceder en número de personas ni en tiempo todo por la sana convivencia entre vecinos. Hay que tomar en cuenta que el horario es de lunes a domingo desde las 8:00 horas hasta las 21:00 horas, y la única variación a ese horario serían los días en que se le haga la sanitización a las mismas por parte del proveedor de servicio correspondiente.

TODO según color de semáforo federal / escenario estatal aplicable.

- | | |
|--|---|
| ➤ Semáforo color rojo /escenario C | PERMANECERÁN CERRADAS |
| ➤ Semáforo color naranja / escenario B
A, B, C, D, E y, F respectivamente | AFORO DEL 30% expresados en los Literal |
| ➤ Semáforo color amarillo / escenario B | AFORO DEL 50% |
| ➤ Semáforo color verde / escenario A | AFORO ABIERTO, siempre cumpliendo con los expresado en los Literales A, B, C, D, E y, F respectivamente. |

Es muy importante dejar establecido que, en caso de que se normalice la situación de salud que está presentando el país y el Estado de Querétaro, la idea es **SEGUIR CON LAS RESERVACIONES PREVIAS** con el fin de mantener el orden y la sana convivencia entre los Condóminos y las Visitas y Familiares, y así poder disfrutar de las Áreas Comunes con las que cuenta actualmente la **CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.**

En caso de incumplimiento de alguna de las reglas anteriores se harán acreedores a una Multa según lo establecido en el Tabulador de Sanciones del Reglamento de Condominio del CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva.

Artículo 65º: No se podrán hacer apartados de los camastros, sillas o mesas de las áreas comunes con ningún objeto como toallas, playeras o cualquier otra cosa; así mismo una vez verificado y solicitado al usuario de retirar sus cosas por el personal de Vigilancia y transcurridos 15 minutos de espera y el personal de Vigilancia estará facultado para poder retirarlos y ponerlos a resguardo en la caseta de vigilancia con el fin de que puedan pasar a recogerlos.

Artículo 66º: Es importante hacer mención que, en caso de ser aprobado en la Asamblea General de Condóminos, la colocación de buzones para correspondencia en el frente de las casas estos serán todos iguales, manteniendo la armonía del CONJUNTO HABITACIONAL, y el costo será asumido por cada propietario de la unidad privativa, serán pagados en el tiempo y forma que se haya aprobado.

Artículo 67º El mismo criterio anterior se aplicará en caso de que, se llegue a un acuerdo en la Asamblea General de Condóminos para la colocación de algún tipo de protección para los coches en los lugares de estacionamiento de las unidades privativas. Todo esto solo podrá ser posible una vez que el CONJUNTO HABITACIONAL Torre de Piedra Gran Reserva haya sido entregado y el Desarrollador no tenga ningún tipo de injerencia al respecto.

ATENTAMENTE,

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA.