

## **REGLAMENTO FRACCIONAMIENTO “VILLAS DE SOLIMAR”**

El objetivo del siguiente Reglamento es conservar y regular el Condominio, con el fin de tener un mejor aprovechamiento, mantener la plusvalía del residencial, así como que cada propietario cumpla su obligación con el pago de cuotas de mantenimiento, para así lograr un fraccionamiento totalmente integrado además de salvaguardar el estilo arquitectónico que lo caracteriza.

El presente Reglamento es obligatorio para todos los condominios, residentes y visitantes, podrá reformarse bajo votación de la Asamblea General.

El Propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo o que viole las prohibiciones contenidas en la Ley o en el presente Reglamento, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás Propietarios y en su caso reponer las cosas al estado que guardaban anteriormente, además de ser sujeto a las multas que determine la ley sobre el Régimen de Propiedad de Condominio para el Estado de Sonora.

### **I. DEFINICIONES**

**ADMINISTRADOR GENERAL DEL CONDOMINIO:** Persona que Administrara el área común general y contará con las facultades y obligaciones que le atribuya la ley, el presente Reglamento, la Asamblea o el Comité de vigilancia.

**AREAS Y/O BIENES COMUNES GENERALES DEL CONDOMINIO:** Todas las áreas y bienes de uso común (acceso, calles, banquetas, área recreativa, jardines, equipamiento y sus instalaciones).

**AREA EXCLUSIVA:** Espacio habitacional de cada condómino.

**ASAMBLEA GENERAL DEL CONDOMINIO:** Reunión de los copropietarios del condominio para tomar decisiones sobre el fraccionamiento que le asigne la ley y el presente reglamento.

**COMITE DE VIGILANCIA:** Tres personas designadas por la Asamblea General del Condominio integrada por un presidente y dos vocales, encargados de cumplir las atribuciones que le otorgue la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento o la Asamblea y de cuidar y vigilar la correcta Administración del condominio, así como todas las demás atribuciones que le señale la ley.

**CONDOMINIO:** Significa la unidad total que comprende el FRACCIONAMIENTO VILLAS DE SOLIMAR, sus construcciones, equipamiento e instalaciones.

**CONDÓMINO:** Es la persona física o moral, propietario o poseedor de título legal, que aproveche las viviendas o casas del condominio, así como personas que han celebrado contratos que, al cumplirse sus términos, lleguen a ser propietarios o fideicomisarios.

**ESCRITURA CONSTITUTIVA:** Contiene la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

**GASTOS COMUNES GENERALES:** Cantidades necesarias para cubrir los gastos de Administración, Mantenimiento, Conservación y Operación de los Bienes Comunes Generales y al Área Común General del Condominio y una reserva razonable para tales propósitos.

**LEY:** La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Sonora.

**OCUPANTE O USUARIO:** Toda persona física o moral que por cualquier título legal use u ocupe todo o en parte alguna área exclusiva del presente condominio.

**PROPIETARIO:** Por este concepto se reconoce a quien tenga este carácter en alguna casa o vivienda integrante del condominio en los términos del Código Civil del Estado de Sonora que por cualquier título legal sea titular de Derechos de Propiedad sobre Área Exclusiva.

## II. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Los Condominios podrán gozar y disponer libremente de sus áreas de Propiedad Exclusiva sin más limitación que las establecidas en la Ley y las consignadas en el presente Reglamento.

Cada Propietario podrá arrendar su propiedad exclusiva siempre y cuando el inquilino se ajuste en su utilización al destino, limitaciones y disposiciones establecidas en este reglamento

### NORMAS DE CONDUCTA

- A) Cada Condómino u ocupante usará su propiedad en forma ordenada y tranquila, por lo tanto, no podrá destinarla a usos que contraríen las formas y las buenas costumbres. Tampoco la destinará a cumplir una función distinta para la que fue adquirida, ni efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás condominios u ocupantes, o que, de alguna manera, comprometan la seguridad, la salubridad y comodidad del condominio, tanto en sus áreas privativas, como en las comunes.
- B) Queda prohibido almacenar, instalar maquinaria, aparatos o instrumentos peligrosos, sustancias explosivas, inflamables o molestas que representen un peligro para los residentes, instalaciones privadas o públicas.
- C) Ningún propietario o usuario, podrá entorpecer las entradas, áreas de circulación, jardines y demás lugares comunes, o colocar objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos.
- D) Cualquier alteración al orden público deberá ser reportada inmediatamente y directamente a las autoridades correspondientes

### LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO

- A) Cada Propietario estará obligado a mantener en buen estado de seguridad, conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones domésticas propias y deberá abstenerse de cualquier acto, que impida la operación de los servicios comunes e instalaciones generales. Cubriendo por su cuenta todas las reparaciones que se requieran en su propiedad, así como los servicios que contrate (agua, luz, telefonía, cable, internet, etc.)
- B) Nadie podrá construir, reparar o estacionar, vehículos, embarcaciones o cualquier otro bien mueble, salvo en los lugares destinados para ello y siempre cuando no tengan un aspecto sucio o de abandono.
- C) Con el objeto de preservar la salubridad en el Condominio, deberán fumigarse, a costa del propietario que corresponda, las unidades de vivienda por lo mejor una vez al año.
- D) Animales domésticos de especie reconocida y en número razonable y controlable deberán mantenerse dentro de sus áreas exclusivas, satisfaciendo los requisitos sanitarios, al sacarlo fuera deberán hacerse responsable de limpieza inmediata de sus desechos.
- E) Todo condómino u ocupante del condominio, colaborara al mantenimiento de este, procurando su limpieza y absteniéndose, por lo tanto, de arrojar basura o desperdicios.
- F) Queda prohibido almacenar bolsas de basura en patios frontales, terrenos o lotes baldíos dentro del condominio.
- G) Cada propietario deberá cubrir por su cuenta y mantener vigente un seguro contra daños o incendio respecto de los bienes de su exclusiva propiedad a favor de terceros.
- H) Los desperfectos o daños que se causen en los Bienes Comunes, por los ocupantes de las áreas exclusivas o las personas que concurran a los mismos serán reparados a costa del propietario de la casa o vivienda correspondiente

- I) Los condóminos cubrirán, independientemente del impuesto predial relativo a su propiedad exclusiva, la parte que les corresponda con respecto de los bienes comunes generales, así como los impuestos, derechos y prestaciones fiscales en general, que en razón del condómino les afecten como causantes o sujetos de tributación, incluyendo las cuotas que impongan el Estado para el incremento al valor, (plusvalía), que sean la consecuencia inmediata y directa de ejecución de obras previstas por la ley.

## **EDIFICACION, CRECIMIENTO DE LA CASA E IMAGEN DE FRACCIONAMIENTO**

- A) Cada Propietario podrá hacer en su área exclusiva reparaciones o modificaciones, siempre que no afecte las paredes comunes o perimetrales del condominio, la estructura u otros elementos esenciales del condominio y que no se perjudique su solidez, seguridad, salubridad o comodidad. Apegándose a los reglamentos de edificación del Municipio.
- B) Los Propietarios que vayan a modificar o reparar el interior de sus áreas exclusivas, lo notificaran previamente con planos y especificaciones de las obras a realizar a la Administración General del Condominio. Por ningún motivo, los condóminos podrán elevar nuevos pisos o niveles.
- C) Las fachadas podrán ser modificadas por su propietario previo consentimiento de quien o quienes representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los votos de la Asamblea General del Condominio y deberán apegarse al diseño arquitectónico y que perjudique la estética general del Fraccionamiento.
- D) Los rótulos o placas de identificación de vivienda deberán ser de tamaño razonable y que se apegue al diseño arquitectónico del conjunto.
- E) En ningún caso se permitirá en ventanas, balcones o cualquier otro lugar del condominio no autorizado para este propósito colocar ropa personal o de playa.
- F) En caso de antenas de televisión, deberán colocarse en la parte posterior de la azotea y el cableado deberá instalarse en la preparación para ese uso.
- G) En las fachadas no está permitida la colocación de refrigeración aires de ventana, y los accesorios que se utilicen para crear sombra deberán de reponerse una vez que su estado físico desmerezca la imagen.
- H) Mantener y respetar en buen mantenimiento y ubicación equipos de medición por parte del servicio de Agua Potable y Energía Eléctrica.

## **USO DE SUELO**

Queda prohibido por las autoridades correspondientes y el presente reglamento el establecimiento de cualquier giro comercial de servicios o industrial a la casa adquirida dentro del Fraccionamiento.

## **AREAS COMUNES**

- A) Queda prohibido el consumo de bebidas alcohólicas, enervantes o cualquier tipo de sustancia que atente contra la salud de cualquier persona.
- B) En las calles, banquetas, áreas del parque y áreas verdes, quedara bajo custodia del dueño el cuidado y supervisión de cualquier tipo de mascota.
- C) Los niños siempre deberán ser supervisados por adultos.
- D) En las construcciones, instalaciones, juegos infantiles y demás equipamiento de estas áreas, se deberá de cuidar de no dañarlas ni destruirlas.

- E) En caso de vehículos fuera de uso estacionados en las áreas comunes o calles públicas, serán retirados con grúa, a cargo del infractor.
- F) Queda prohibido lavar carros, mezclar cemento o el almacenamiento de material de construcción sobre banquetas públicas, calles o áreas comunes.
- G) Queda prohibido estacionar carros sobre las banquetas de las vialidades.
- H) Será responsabilidad de cada propietario mantener limpia la banqueta en una franja de pavimento de por lo menos 2.50 metros, evitando utilizar agua.
- I) Se deberán respetar los horarios dispuestos y acordados para la utilización del parque y áreas recreativas.
- J) En caso de requerir mantenimiento los elementos comunes públicos se utilizarán colores y accesorios que mantengan el diseño arquitectónico del conjunto.

## **BARDAS**

No se podrán hacer modificaciones en las bardas que colinden con vialidades públicas, de acceso o perimetrales ni en color de pintura ni altura en su elemento sólido, textura, molduras, ni utilizarlas como apoyo para estructuras de crecimiento o ampliaciones de la casa.

## **USO DE LA AREA DE ALBERCA**

- Utilizar regaderas antes y después de entrar a la alberca
- Utilizar traje de baño y ropa adecuada, no usar ropa de algodón o mezclilla. (Bebes deberán utilizar pañales destinados para uso en albercas).
- No introducir mascotas a área de alberca.
- Niños siempre deberán estar bajo la supervisión de un adulto.
- El uso de la alberca queda bajo responsabilidad del usuario (no hay salvavidas).
- Prohibido introducir o consumir alimentos, refrescos o bebidas alcohólicas en área de alberca.
- Se prohíbe el uso de objetos de vidrio o filosos.
- No correr.
- Se prohíbe el uso de bicicletas, patines o patinetas.
- Respetar el horario establecido.
- El agua de alberca daña la tela de los camastros, antes de usarse deberán enjuagarse y colocar una toalla.

***Cualquier inconveniente o queja que surja entre los condóminos deberá hacerse de conocimiento del Administrador General, quien desde luego procurará resolverlas de forma amigable, buscando la mayor integración, organización y desarrollo de la comunidad.***

## **III. EN RELACION A LAS CUOTAS**

Cada condómino se obliga a realizar el pago de la “Cuota de Conservación y Mantenimiento” para garantizar el buen estado físico y de funcionamiento a los elementos urbanos y públicos del residencial, así como cooperar proporcionalmente a la ejecución de obras y servicios que acuerde la Asamblea a General del Condominio dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Las cuotas mensuales no cubiertas oportunamente causarán intereses moratorios que serán determinados por la Asamblea General.

B) Los gastos se ordenarán por el Administrador General y El Comité de Vigilancia del condominio, sin necesidad de acuerdo previo a los condóminos y con cargo al presupuesto de gastos aprobados.

C) Cuando sea insuficiente el presupuesto aprobado, el Administrador General convocará a Asamblea de Condominios para que esta resuelva lo conducente.

D) Los condóminos no podrán realizar ninguna obra en los bienes comunes, salvo las reparaciones urgentes, en caso de falta temporal de Administrador General.

E) La cuota de Conservación y Mantenimiento será sujeta a un incremento de acuerdo a los precios y costos de mantenimiento de mercado.

F) Al ocupante o propietario que no cumpla con sus obligaciones incluyendo el pago de las cuotas y demás gastos e inversiones aprobadas previamente por la Asamblea o con las prohibiciones o restricciones contenidas en la Ley o en el presente Reglamento podrá ser demandado bajo las leyes del estado de Sonora.

G) En caso de que un Condómino no haya puesto en uso su área, o no lo haya rentado a terceros, deberá pagar, no obstante, la cuota correspondiente a su pro- indiviso.

#### **IV. DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO**

A) La Administración General del Condominio estará a cargo de un Administrador General y Comité de Vigilancia, que podrá ser personas físicas o morales designadas por la Asamblea General y tendrán las siguientes facultades y deberá formalizarse por medio de Escritura Constitutiva.

B) Cumplir con las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento y hacerlas cumplir por los Propietarios, Ocupantes o Usuarios del Condominio.

C) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General del Condominio y las del comité de vigilancia.

D) Mantener en óptimas condiciones de operación y funcionamiento los bienes y áreas comunes y equipos del fraccionamiento.

E) Atender la Conservación, Limpieza y Vigilancia de los Bienes y Áreas Comunes Generales del condominio.

F) Recaudar de los Condominios las cuotas y aportaciones aprobadas por la Asamblea, entregando los recibos correspondientes.

G) Aplicar correctamente los Fondos y Recursos del Condominio.

H) Llevar la contabilidad del Condominio.

I) Tener en custodia el testimonio de la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio; llevar un libro de Actas para Asamblea y un libro de Registro de Propietarios u Ocupantes.

J) Informar por escrito mensual y anualmente sobre las cuotas y actividades de su ejercicio y elaborar un presupuesto de gastos para el siguiente.

K) Además, el administrador tendrá la Administración y toma de decisiones de todo lo concerniente a las relaciones obrero-patronales, con facultad de imponer disciplina, rescindir las relaciones individuales de trabajo y a terminar estas.

#### **V. DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS**

A) La Asamblea General del Condominio es el órgano supremo en los asuntos de interés común del condominio. Deberá celebrarse cuando menos una vez al año en el Fraccionamiento. Tendrá plena facultades y poderes para elegir o cambiar al Administrador, pudiendo también revocar o modificar las disposiciones o medidas que estos hayan tomado.

- B) En las Asambleas no tendrá derecho de voto el Condómino que no está al corriente en sus cuotas ni contará para porcentaje de asistencia.
- C) La Asamblea anual y obligatoria deberá reunirse dentro de los primeros cuatro meses de cada año y además de los asuntos comprendidos en Orden del Día, se ocupará el informe del Administrador, del presupuesto anual de gastos, de los Fondos de Reserva.
- D) Las demás Asambleas se reunirán cuando fueren convocadas en los términos de la Ley o del presente Reglamento.
- E) Las convocatorias para las Asambleas deberán entregarse por escrito a cada uno de los condóminos.
- F) Los propietarios podrán hacerse representar en las asambleas mediante simple carta poder firmada ante dos testigos
- G) Las Asambleas serán presididas por el Administrador General y El Comité de Vigilancia.
- H) Los asuntos se resolverán en Asamblea por votación que represente la mayoría simple de los derechos proindiviso sobre el condominio presentes en la asamblea de acuerdo con el porcentaje que le corresponda a cada condómino.
- I) Una vez que hayan sido debidamente convocados los condóminos a asamblea y que esta no se celebre por falta de quórum se expedirá por el presidente una segunda convocatoria para la misma asamblea que deberá celebrarse en un plazo no mayor a cinco días de la que fue prevista en la primera convocatoria.
- J) Las resoluciones legalmente adoptadas en las Asambleas obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes o disidentes.
- K) Las votaciones en las Asambleas serán nominales.
- L) De toda Asamblea se levantará Acta que deberá consignarse en el Libro respectivo y que será firmada por el presidente, secretario y los Escrutadores. Se integrará además un expediente con una copia del Acta y de la Convocatoria, con la lista de asistencia suscrita por los concurrentes y los escrutadores, las cartas poderes en su caso y los informes y demás documentos con que hubiere dado cuenta.
- M) Los Condóminos podrán consultar el Libro de Actas y pedir copias a su costa de las de cualquier Asamblea autorizadas por el Comité de vigilancia.
- N) La Asamblea General anualmente presentara a los condóminos un informe de sus actividades y de la situación financiera del Condominio, así como el presupuesto de gastos para el siguiente ejercicio proponiendo en su caso la forma en que deba ser cubierto por los Propietarios. Estos documentos deberán quedar a disposición de los Propietarios mediante convocatoria a las Asambleas generales.

## **VI. PENALIDADES**

En todos los casos de incumplimiento por parte de alguno de los Propietarios a las obligaciones que le correspondan conforme al presente Reglamento o de la Ley, el Comité de Vigilancia en ejercicio de sus facultades, ejercitará las acciones legales correspondientes.

Cualquier violación o queja relacionada al Reglamento deberán ser reportadas inmediatamente y directamente por escrito y hacerla llegar a la Administración.