

REGLAMENTO INTERNO PRIVADA RIO NUS

Con fundamento en los artículos 1, 3, 13, 15, 16, 17, 20, 22, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 39, 42, 46, 47 y 48 de la Ley que regula la propiedad en condominio del Estado de México, se crea el presente Reglamento Interno de la Privada Río Nus, a efecto de generar un ambiente cordial y evitar futuras controversias dentro de la privada, para lo anterior quedan establecidas las siguientes reglas de observancia general en beneficio de la colectividad.

Capítulo Primero Generalidades

Artículo 1._ El presente reglamento es de observancia general para un uso adecuado de las instalaciones e infraestructura de la privada.

Artículo 2._ El presente reglamento estará sujeto a lo dispuesto en la Ley que regula la propiedad en condominio del Estado de México.

Capítulo Segundo De los bienes de uso común

Artículo 3._ Se consideran bienes de uso común todos aquellos que pertenecen a la colectividad, por tanto no pueden ser aprovechados por un solo condominio tales como son:

- Áreas verdes
- Portón vehicular
- Excedentes de terreno ubicados al fondo de la privada.
- Banquetas
- Contenedores
- Luminarias
- Postes
- Cajón de estacionamiento para visitas
- Juegos
- Asador

Capítulo Tercero De las aportaciones y mejoras

Artículo 4._ Cada condominio está obligado a cumplir con sus cuotas de mantenimiento en tiempo y forma la cual asciende a la cantidad de \$100.00 mensuales, que serán efectivamente cubiertas los primeros 5 días de cada mes, de lo contrario se realizará un cargo por mora por la cantidad de \$50.00 pesos extras al monto inicial de manera mensual, en caso de que la cuota

se incrementa por cualquier circunstancia ajena a la administración como son aumentos de tarifas, contratación de servicios adicionales o mejoras de privada se hará del conocimiento para someterlo a votación.

Artículo 5._ En relación al artículo anterior la mesa directiva está obligada a presentar de manera mensual un estado de cuenta para cada condominio comprobando ingresos y egresos del mes corriente.

Artículo 6._ en caso de que algún vecino incurra en mora por cualquiera que sea la situación tendrá la obligación de informar al tesorero para que se considere el cobro extra.

Artículo 7._ De las mejoras de privada a las que se refiere este capítulo serán sometidas a discusión y aprobación de todos y cada uno de los condóminos en asamblea general, votando quienes estén a favor y en contra de las mismas, tomando en consideración el voto de la mayoría más uno de las personas que asistan a la asamblea en comento.

Capítulo Cuarto **Del uso adecuado de los bienes de uso común.**

Artículo 8._ Es responsabilidad de todos y cada uno de los condóminos hacer uso correcto de los bienes de uso común que anteriormente quedaron asentados en el presente reglamento. A continuación se detallan dichas responsabilidades.

- No tirar basura
- No obstruir los pasos peatonales con diversos objetos.
- Mantener libre de objetos las banquetas.
- Hacer uso correcto del portón vehicular.
- Respetar cajones de estacionamiento
- No verter sustancias que ensucien el asfalto (Ej: aceite automotriz, barniz, pintura, entre otros)
- No se permite tener cualquier tipo de objeto en la parte trasera de la privada ya que no funciona como bodega de uso particular.
- Colocar la basura en los contenedores en bolsas cerradas tal cual y como se enuncia en el contrato de basura.
- En relación a los juegos no se permitirá su utilización a niños mayores de nueve años en caso contrario el responsable correrá con los gastos en caso de existir algún desperfecto.
- No hacer reparaciones ni manipular dispositivos de la privada tales como son: porton, brazos eléctricos, caja de luz, cámaras entre otros de lo contrario se cobrará dicha manipulación. Algunos artículos cuentan con garantía por parte de la constructora y, el hecho de manipularlos anula dicha garantía.

- No colocar ropa en los barandales de los balcones ya que no fueron creados para tal efecto y afecta la estética de la privada.

Capítulo Quinto

De las responsabilidades de los condóminos

Artículo 9._ En relación a las mascotas se exhorta a los condóminos a sacarlos con correa y retirar el material fecal que generen los mismos, para evitar focos de infección así como a no tirar las heces en el contenedor de basura.

Artículo 10._ Mantener limpio el cajón de estacionamiento. De igual manera no se permite usar como bodega el cajón de estacionamiento.

Artículo 11._ Mantener libre de cualquier objeto las áreas verdes y de uso común por lo que se solicita a los vecinos retirar todo tipo de objetos que obstaculicen dichas áreas ya que no son destinadas para tal fin.

Tomando en consideración las remodelaciones, el tiempo máximo permitido para que exista material de construcción y objetos derivados de la misma será de 15 días, no obstante si estas remodelaciones provocan afectación en áreas comunes tendrán que ser reparadas por el responsable.

Artículo 12._ Depositar la basura en bolsas cerradas dentro de los contenedores. Tal y como se estipula en el contrato de basura expedido por el repartidor.

Artículo 13._ La persona que ocasione cualquier tipo de desperfecto en las instalaciones e infraestructura de la privada tendrá la obligación de cubrir en su totalidad el costo del daño, haciendo del conocimiento de todos los condóminos que el gasto que se genere por dicha situación engloba: reparación, restitución de objetos o materiales dañados y mano de obra, esto con independencia de que exista garantía por parte de la constructora ya que esta no cubre mal uso.

Artículo 14._ Por ningún motivo se podrá cambiar la fachada de las viviendas, esto con el principal objetivo de preservar la plusvalía de la privada en general, aunado a que esta establecido en el reglamento general de la constructora.

Artículo 15._ En relación a fiestas y reuniones estas podrán realizarse sin ningún inconveniente siempre y cuando no se ponga en riesgo la tranquilidad y seguridad de la privada y tomar en consideración una hora adecuada para el término de las mismas a efecto de no afectar intereses de terceros.

Artículo 16._ En relación al punto anterior y tomando en consideración el volumen de los aparatos sonoros cabe hacer mención que en eventos sociales y reuniones podrá ocuparse a volumen moderado.

Artículo 17._ En actividades cotidianas el volumen de los aparatos debe ser tomado en consideración ya que se están afectando los intereses de la colectividad atentando en contra de los derechos de los demás condóminos. Esto respecta a decir el volumen de aparatos como son bocinas, estereos, audio del automóvil etc, no debe de exceder al grado de molestar a los demás vecinos.

Artículo 18._ El límite de velocidad permitido al interior de la privada es de 10 km/h.

Artículo 19._ Las personas que requieran contratar los servicios de proveedores externos tienen la obligación de proporcionar acceso y salida a los mismos así como a supervisar en todo momento el servicio del que se trate ya que si llegan a ocasionar cualquier desperfecto en la privada el responsable será la persona que los contrata.

Artículo 20._ Todos los condóminos tienen la obligación de participar en la administración de la privada para lo cual se establece que la mesa directiva tendrá una duración de 1 año y la elección de la nueva mesa estará a cargo de todos los vecinos emitiendo su voto para tal designación.

Artículo 21._ Los condóminos que tengan dos o más vehículos podrán hacer uso de los espacios destinados para visitas, más no así estacionar los vehículos sobre la calle, contando con algunas restricciones para el uso de los cajones de estacionamiento para visitas como lo son:

- No es de uso exclusivo
- Tendrá que aportar una parte proporcional extra a la cuota de mantenimiento por uso y mantenimiento del mismo.
- En cualquier momento puede ser requerida la desocupación del cajón si es que otro condominio requiere utilizarlo.

Capítulo sexto

De las sanciones

Artículo 22._ El presente reglamento es de carácter obligatorio para todos y cada uno de los condóminos, habitantes, arrendatarios, visitantes, proveedores y demás personas que ingresen a la privada, para el caso de los arrendadores estos se harán responsables de proporcionar copia del presente reglamento a sus arrendatarios.

Artículo 23._ Aquellos que incurran en alguna o en varias violaciones del presente reglamento se harán acreedores a las sanciones correspondientes, contempladas en la ley que regula la propiedad en condominio vigente en el estado de México.

Artículo 24._ Como primera instancia se someterá a discusión de la mesa directiva con el apoyo de todos los condóminos para mediar la situación del caso.

Artículo 25._ En caso de omisión se dará intervención a la autoridad mediadora y conciliadora competente en el municipio de Tecámac estado de México.

Artículo 26._ Si la situación de que se trate se torna incontrolable a sabiendas de que ya se hizo del conocimiento a la autoridad correspondiente se someterá al arbitrio de la máxima autoridad competente para resolver conflictos entre condóminos que es el Síndico municipal en turno, dejando a salvo las acciones en materia penal o civil en las que se puedan incurrir.

Artículo 27. Solo los titulares de las viviendas tienen participación en las decisiones o acuerdos que se tomen en asamblea o en su defecto las personas que participen deberán ser designadas por el titular contando con la respectiva carta poder que lo faculte para tal efecto.

Artículo 28._ El presente reglamento podrá ser modificado por la mesa directiva en turno a petición y votación de los condóminos.