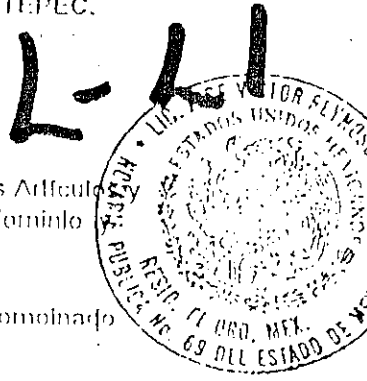




CONDominio Y ADMINISTRACION DEL CONJUNTO URBANO "SAUCES IV" LOCALIDAD LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE TOLUCA, EN EL MUNICIPIO DE TOLUCA, ESTADO DE MEXICO; CON ACCESO POR LA CARRETERA NAUCALPAN-TOLUCA Y POR EL AVENUE DEL BOULEVARD AEROPUERTO Y CAMINO A OTZOLOTEPEC.

## CAPITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES.



ARTICULO 1.- El presente Reglamento se expide de conformidad con lo establecido por los Artículos correspondientes del Código Civil del Estado de México, sobre inmuebles de Condominio por las disposiciones del Reglamento para Construcción del mismo Estado.

Queda sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio el inmueble ubicado en el predio denominado " Sauces IV ", del Municipio de Toluca, Estado de México.

ARTICULO 2.- El valor del inmueble, su ubicación, superficies y linderos, descripción general del mismo y en especial de cada una de las partes, así como el porcentaje que les corresponde a cada uno de los propietarios de las áreas y bienes comunes, se determinan en la Escritura Constitutiva.

ARTICULO 3.- El destino del inmueble será habitacional, las viviendas, servicios, estacionamientos, accesos, lugares de intercomunicación y demás deberán utilizarse exclusivamente y especialmente para los objetivos de sus características; las viviendas para habitación y los servicios y áreas indivisas para servicio colectivo.

ARTICULO 4.- Los condóminos, arrendatarios, personal al servicio de aquellos Administradores y terceros que eventualmente habiten o presenten sus servicios en el Condominio, se acogerán como sujetos obligatoria al Régimen de propiedad en Condominio, por formar parte integrante del contrato del que se derivan los derechos de propiedad individual, a los Artículos siguientes que establecen normas invariables de cumplimiento.

ARTICULO 5.- En este Reglamento se denominan:

- A) Al Reglamento de Construcción de inmuebles en Condominio para el Estado de México, simplemente "REGLAMENTO DE CONSTRUCCION".
- B) El Código Civil del Estado de México, "CODIGO CIVIL".
- C) A la Escritura Pública por la que se constituye el Régimen de propiedad del Condominio " SAUCES IV ", simplemente "ESCRITURA CONSTITUTIVA".
- D) "CONDOMINO", a la persona física que, en calidad de propietario este en posesión de cada una de las 117 Viviendas de la Manzana 20 -Lotes ( 1 al 58 ), del Conjunto Urbano denominado " SAUCES IV", para los efectos de este Reglamento, a la que haya celebrado en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.
- E) "CONDOMINIO", al Condominio " SAUCES IV ".

## CAPITULO II

### REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

#### ARTICULO 6.- TIPOS DE BIENES:



se divide en,

A) Bienes Comunes, o de Propiedad Común

B) Bienes Privativos, o de Propiedad Privativa.

#### ARTICULO 7.- BIENES COMUNES:

Son bienes comunes los que prestan un servicio y satisfacen necesidades colectivas

Entre tales bienes comunes se incluyen:

El terreno, el andador, los jardines adjuntos a los estacionamientos, el muro divisor, instalaciones y servicios comunes, así como aquellas porciones no destinadas al uso exclusivo de una vivienda que por ley, o su destino, deben considerarse como tales por ser necesarias para su existencia, seguridad o cualquier fin semejante.

ARTICULO 8.- Los derechos de copropiedad mencionados, respecto de los bienes comunes son inseparables de la propiedad individual de los condóminos, por lo que aquellos sólo podrán enajenarse, arrendarse, gravarse o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre la vivienda y demás bienes de propiedad individual que le pertenezcan, y a su vez ésta deberá enajenarse, arrendarse o gravarse y embargarse con los derechos de copropiedad sobre los bienes comunes.

La copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble, no es susceptible de división, ni podrán enajenarse sino en los casos previstos expresamente por el Código Civil, el Reglamento de Construcción, la Escritura Constitutiva y este Reglamento.

ARTICULO 9.- Cada Condómino es copropietario de los bienes comunes en proporción al valor de su parte privativa. Por lo tanto a los Condóminos corresponderá, la propiedad de los bienes comunes; el porcentaje indiviso que se fije en la Escritura Constitutiva.

#### ARTICULO 10.- BIENES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL.

Son las partes del inmueble, no consideradas como bienes de propiedad común, cuya propiedad, singular y exclusiva, haya sido transmitida mediante título legítimo a los Condóminos, siendo básicamente las viviendas con las instalaciones que le son propias y no consideradas como servicios indivisos o de derechos correspondientes a los servicios comunes del inmueble.

ARTICULO 11.- Cada propietario será dueño exclusivo de los bienes de propiedad individual que le pertenezcan, con las limitaciones, derechos y obligaciones que la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Construcción, el Código Civil y este Reglamento le imponen.

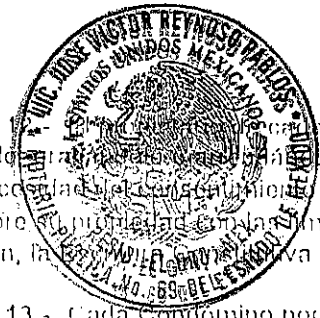
L-L-2



### CAPITULO III

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES

L-43



ARTICULO 12.- Cada Condómino podrá usar, gozar y disponer de él según su destino, enajenándolo (con las limitaciones que establezcan las hipotecas que lo gravan), sin necesidad del consentimiento de los demás Condóminos y en general, ejercer todos los actos de dominio sobre él, con las limitaciones y prohibiciones que el Código Civil, el Reglamento de Construcción, la Escritura Constitutiva y este Reglamento establezcan.

ARTICULO 13.- Cada Condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones, conforme a su naturaleza y destino ordinario sin restringir o hacer más oneroso el servicio a otro copropietario. Sin embargo, aunque un propietario renuncie, abandone o ceda su derecho a usar determinados bienes comunes seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen el Código Civil, el Reglamento de Construcción, la Escritura Constitutiva y este Reglamento.

ARTICULO 14.- Cada Condómino u ocupante podrá usar su terreno según su destino en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni haberlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y en caso de duda a aquellos que deberán presumirse de la naturaleza del inmueble y su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad del otro Condómino u ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad o comodidad del inmueble, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados, y los estacionamientos, sólo podrán destinarse al servicio del dueño u ocupante de la vivienda y para estacionar un automóvil.

Los estacionamientos no podrán usarse para almacenar cosas de ningún tipo.

ARTICULO 15.- Aunque son de propiedad exclusiva las partes de la fachada que corresponden a las viviendas, no podrán ser modificadas sin el consentimiento unánime de los Condóminos, tampoco de manera general todo lo que el exterior demande armonía y uniformidad del inmueble en su aspecto. No podrá ser alterada la pintura exterior.

ARTICULO 16.- Los Condóminos no podrán en ningún caso iniciar la construcción de su casa sin la autorización previa del proyecto de la Asociación de Condóminos.

ARTICULO 17.- Los Condóminos podrán modificar o reparar el interior de sus viviendas, pero les estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del inmueble, o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad y comodidad sin la autorización previa de la Asociación de Condóminos.

ARTICULO 18.- Cada Condómino deberá efectuar, a su propio cargo, las reparaciones que requiera su propiedad privada o individual.

ARTICULO 19.- Los Condóminos deberán evitar propagar ruidos, vapores y olores molestos y no deberán permitir que terceras personas lo provoquen. Así como impedirán el uso de sus bienes a personas indeseables.

ARTICULO 20.- Queda estrictamente prohibido tener ropa en las ventanas y lugares de uso común.

ARTICULO 21.- No podrán instalarse en el inmueble ningún establecimiento comercial, ni realizarse ninguna actividad, que resulte peligrosa, insalubre y molesta.

ARTICULO 23.- El propietario, copropietario de un bien común a él de manera exclusiva, está obligado a pagar de las reparaciones necesarias a las partes comunes del inmueble, en especial en las instalaciones y conductos comunes que atraviesan dichas viviendas en los muros, pisos, techos, etc., y permitirán el acceso a sus propiedades a Arquitectos, Contratistas y obreros en caso de necesidad.

ARTICULO 24.- En cuanto a las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o que afecten el uso común del inmueble, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño y la que demerite cualquier vivienda. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo si existe acuerdo unánime entre los Condóminos y si además se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

ARTICULO 25.- En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, los Condóminos deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad que impida o haga menos eficaz su operación y estarán obligados a mantener en buen estado de conservación sus propios servicios e instalaciones, sin que el Municipio de Toluca adquiera responsabilidad alguna en ella.

ARTICULO 26.- Los bienes comunes, en ningún caso serán materia de uso particular ni de limitación de dominio por ninguno de los condóminos, ó arrendatarios de sus causahabientes.

ARTICULO 27.- Ningún Condómino podrá realizar obra alguna en los bienes, salvo las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, las que podrán ser efectuadas por los Condóminos en caso de la falla del Administrador.

ARTICULO 28.- Ningún ocupante del inmueble podrá entorpecer las entradas y circulaciones dejando en ellas objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos ya que estos servicios están destinados al uso común.

ARTICULO 29.- Los Condóminos no deberán hacer, ni dejar hacer a personas que ocupen sus viviendas permanentemente o transitoriamente nada que pueda menoscabar el buen aspecto y prestigio del inmueble.

ARTICULO 30.- El Condómino que no cumpla cualquiera de las obligaciones a cargo suyo será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro Condómino.

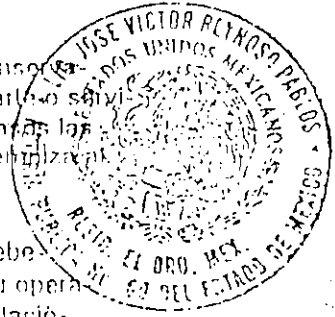
ARTICULO 31.- La reparación de vicios ocultos, cuyo señalamiento no sea posible exigir al constructor, o que no sea posible repetir en contra del mismo, se pagarán por los propios Condóminos en la proporción que a cada uno corresponde, en los términos previstos por el Código Civil, debiendo acordarse la reparación por voto unánime de los asistentes de la Asamblea.

#### CAPITULO IV

##### GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION

ARTICULO 32.- Cada Condómino se obliga a contribuir al pago de las cargas en el porcentaje que le corresponde, y que se precisa en la Escritura constitutiva, según presupuesto que acuerde la Asamblea y en la forma que está determinada.

ARTICULO 33.- Será obligación de los Condóminos conservar su respectiva unidad y su correspondiente parte común aseguradas por su valor destructible contra incendio, temblor o cualquier otro siniestro que lo ponga en peligro y cubrir totalmente las primas respectivas.



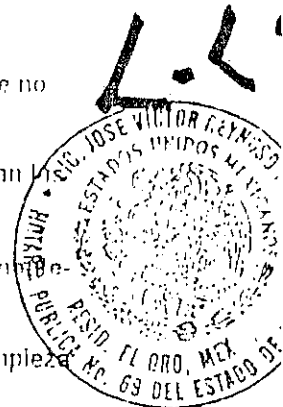
ARTICULO 33.- SON CARGAS COMUNES:



los derechos e impuestos de los que sean causantes los copropietarios y que no estén en la hipótesis del Artículo 42.

los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que requieran los bienes o partes de propiedad común de inmueble.

los salarios, sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal Administrativo y de mantenimiento al servicio de los intereses de propiedad comunes del inmueble.



- C) Las erogaciones por utensilios o equipos necesarios para la conservación, limpieza y servicio del inmueble.
- E) -El alumbrado en todas las partes comunes.
- F) -Los gastos generales de agua.
- G) -La Cuota para el fondo destinado a gastos de mantenimiento y administración.
- H) -En general todos los que determine, el Código Civil, el Reglamento de Construcción, la Escritura Constitutiva y este Reglamento, o bien los que acuerde la Asamblea de propietarios por unanimidad de votos.

ARTICULO 34.- Aunque un Condómino haga abandono de sus derechos y renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le impone el Código Civil, el Reglamento de Construcción, la Escritura Constitutiva y este Reglamento.

ARTICULO 35.- De igual manera, cada Condómino pagará independientemente los servicios de luz, teléfono, gas y aquellos que utilice en forma exclusiva en su vivienda.

ARTICULO 36.- Para efectos fiscales, cada vivienda, se empadronará y valorará por separado, computándose en la evaluación la parte proporcional de los bienes comunes a efecto de que cada propietario pague individualmente todos los impuestos y derechos que le correspondan.

ARTICULO 37.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en la Escritura Constitutiva y de traslación de dominio, por el Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre las viviendas, aunque éstas se transmitan a terceros.

CAPITULO V

LA ASAMBLEA

ARTICULO 38.- Las Asambleas se verificarán en los términos previstos por el Código Civil.

ARTICULO 39.- Por tratarse de un Condominio compuesto por terrenos, las decisiones se tomarán siempre que sea posible por mutuo acuerdo de los Condóminos que integran el inmueble.

ARTICULO 40.- La inasistencia de alguno de los Condóminos a la Asamblea, lo obligará a someterse a la decisión de los demás, siempre y cuando el interés del o los asuntos a resolver corresponda al efecto de que prevalezcan la conservación y mantenimiento de los bienes comunes o por la existencia de obligaciones mancomunadas, tales como el pago de impuestos, derechos o cooperaciones para obras públicas.