

REGLAMENTO DEL CONJUNTO CONDOMINIAL

Este reglamento se formula de conformidad con lo dispuesto por el último párrafo del artículo 10 y fracción primera del artículo 52 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de fecha veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día treinta y uno de diciembre del mismo año y se apegará a las variantes que marque la Ley.

CAPÍTULO PRIMERO. DEL CONJUNTO CONDOMINIAL.

ARTÍCULO PRIMERO. Las disposiciones de este reglamento se aplicarán al conjunto condominial "Torres DeMet Toreo II" y a él quedarán sujetos todos los adquirentes y ocupantes de cada unidad privativa del referido conjunto.

ARTÍCULO SEGUNDO. La descripción del terreno, condominios, edificios, áreas de separación, bienes de propiedad común y su destino y bienes susceptibles de apropiación privada y su destino, así como las descripciones y datos relativos a las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, figuran en la escritura constitutiva del Conjunto Condominial de los Regímenes de Propiedad en Condominio de los que forma parte este reglamento.

CAPÍTULO SEGUNDO. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS.

ARTÍCULO TERCERO. Cada propietario será dueño exclusivo de su departamento y/o estacionamiento en los casos en que estos últimos sean áreas privativas, y condeño de los elementos y partes del condominio y del conjunto que se consideren comunes.

ARTÍCULO CUARTO. Son bienes de propiedad común:

- a).- El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, elevadores, vialidades, comedores, patios, tanques elevados, escaleras, plazas y andadores, ductos para la instalación de servicios de voz y datos, así como para la instalación de cualquier tipo de redes para cómputo y/o comunicación y los demás bienes que sean de uso común y los que se relacionan en los anexos de la escritura constitutiva del conjunto condominial, en relación al condominio del que forma parte su unidad privativa y también en relación al conjunto condominial, con las restricciones que en la misma escritura se establecen.
- b).- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero, servicio, vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y a los servicios comunes a los condominios.
- c).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso y disfrute común como elevador, sistema, bombas, motores, albañiles, conductos de distribución de agua, electricidad, gas, teléfonos y compañías de televisión por cable, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento y de los bienes que sean propiedad de las compañías prestadoras de dichos servicios, a las que se deberán dar todas las facilidades necesarias para que puedan prestar servicios de mantenimiento de sus respectivas instalaciones.
- d).- Los ciementos, estructuras, muros de carga y techos de uso general del conjunto y de cada condominio en lo individual.
- e).- Cualesquiera otras partes del inmueble que se resuelva por unanimidad de los condóminos usar o disfrutar en uso común, cuando ello sea posible.

ARTÍCULO QUINTO. Serán propiedad común solo de los condominios colindantes los entrepisos, muros y demás divisiones, que separen entre sí los departamentos que respectivamente les pertenezcan. En el caso de este conjunto en condominio vertical, ningún condómino, independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva, tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

ARTÍCULO SEXTO. El abandono o renuncia a usar determinados bienes comunes no libera al condómino de las obligaciones que le imponga la escritura constitutiva del conjunto condominial, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, este Reglamento y las escrituras de venta correspondientes.

ARTÍCULO SEPTIMO. Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales de acuerdo con su naturaleza y destino originarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTÍCULO OCTAVO. No podrá el condómino subdividir la unidad privativa que le corresponda.

ARTÍCULO NOVENO. Cada condómino podrá enajenar o gravar el departamento que le pertenezca; e invariablemente tal enajenación o gravamen se comprenderán los derechos de copropiedad que le correspondan en los elementos comunes del condominio y se deberá observar lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

ARTÍCULO DECIMO. Cada condómino u ocupante usará su departamento para vivienda en forma ordenada y tranquila. No podrá destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos u ocupantes o que comprometa la tranquilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, atento a lo dispuesto por los artículos 19 y 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Se cuenta con dos clases de cajones de estacionamiento independientemente de su tamaño y que son áreas privativas y áreas comunes de uso exclusivo, teniendo en algunos casos que darse servidumbre de paso a los estacionamientos interiores que se encuentran en "tandem" (es decir, que requieren pasar por otra área de estacionamiento para utilizar el propio), es obligación de los condóminos que se encuentren en esta última situación, convenir los términos de uso de los cajones de estacionamiento para no estorbar la circulación de sus respectivos vehículos.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, pero no podrá hacer innovaciones o modificaciones que afecte la estructura, paredes maestras, fachadas u otros elementos esenciales del edificio o que perjudiquen su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad, ni hacer obras en el exterior, ni abrir claros o ventanas aún sean en muros propios.

CAPÍTULO TERCERO. DE LAS CUOTAS.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO. Todo condómino tendrá obligación de atender a los gastos comunes, de acuerdo a lo que dispone el artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para lo cual se nombrará un comité de administración para el conjunto condominial y un administrador por cada condominio.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO. Son gastos comunes:

- a).- Los impuestos y derechos de lo que sean causantes como copropietarios y que no sean los impuestos y derechos que les correspondan privativamente; b).- Las mejoras del inmueble, los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del conjunto condominial y de su condominio, los cuales serán cubiertos en proporción a su porcentaje indiviso; c).- Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones de todo el personal al servicio de los intereses comunes de los propietarios del inmueble; d).- Los gastos generales de agua y de alumbrado en todas las partes comunes, así como los servicios de luz, y e).- Las erogaciones necesarias para la conservación, limpieza y servicio del inmueble.
- Se considerarán además gastos comunes, todos los que determine la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, este Reglamento o los que acuerde la Asamblea General.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO. Todo condómino deberá cubrir mensualmente, dentro de los primeros cinco días de cada mes en el domicilio del administrador de su condominio o en el lugar que se establezcan oficinas de administración, la cuota que se haya determinado por quién constituyó el régimen de propiedad en condominio y la o las que establezcan las asambleas, general, de administradores y las de sección. Independientemente de lo anterior, se deberán cubrir las cuotas para integrar el fondo de reserva y de gastos extraordinarios, en el mismo lugar que el de su cuota ordinaria, dentro de los quince días siguientes a que la asamblea de administradores o quién constituyó el condominio, determinen y comuniquen por escrito el importe de las mismas y con la periodicidad que se requiera. Las cuotas no que no hayan sido pagadas en tiempo causarán intereses ordinarios a la tasa "C.C.P." que mensualmente da a conocer el Banco de México o tasa equivalente a la misma, así como intereses moratorios en los términos que determine la correspondiente asamblea.

CAPÍTULO CUARTO. MEDIDAS PARA LA MEJOR ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DEL CONDOMINIO.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO. Todo condómino u ocupante del condominio colaborará al mantenimiento del condominio procurando su limpieza, por lo que se abstendrá de arrojar basura o desperdicios.

ARTÍCULO DECIMO SEXTO. Todo condómino u ocupante tendrá obligación de poner en conocimiento del Administrador en el más breve plazo la conveniencia o necesidad de reparaciones.

ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO. Todo condómino tendrá la obligación de proponer al Administrador las medidas que a su juicio sean más adecuadas para la operación del condominio, a efecto de que el Administrador las haga del conocimiento de la siguiente asamblea general, de administradores o de sección.

CAPÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES QUE PROPICIAN LA INTEGRACIÓN, ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE LA COMUNIDAD.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO. Ningún propietario ni ocupante del inmueble podrá entorpecer las entradas, escaleras, cubos de azoteas, circulaciones, pasillos de distribución de las azoteas y demás lugares comunes, dejando en ellos objeto alguno que signifique pretensión de ejercer dominio sobre los bienes o áreas comunes o que dificulte el tránsito de personas, tampoco podrán ser utilizadas para jugar, etc., ni realizar cualquier otra actividad que no corresponda al destino natural de estas partes, ya que las mismas están destinadas al uso común y sólo podrán hacerse en los términos establecidos en este Reglamento. Es obligación de cada condómino o usuario y de sus familiares o personas que habiten o usen las unidades privativas, respetar las disposiciones de