

REGLAMENTO DE CONDominio Y ADMINISTRACIÓN

CONJUNTO CONDOMINAL “COTOS DE LUNA”

Minatitlán, Veracruz.

COTOS DE LUNA

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| COTOS DE LUNA | 2 |
| CAPÍTULO I..... | 3 |
| DISPOSICIONES GENERALES | 3 |
| CAPÍTULO II..... | 6 |
| DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS..... | 6 |
| CAPÍTULO III..... | 10 |
| ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DEL CONDOMINIO..... | 10 |
| SECCIÓN PRIMERA..... | 11 |
| DE LA ASAMBLEA..... | 11 |
| SECCIÓN SEGUNDA | 13 |
| DEL ADMINISTRADOR..... | 13 |
| SECCIÓN TERCERA..... | 16 |
| DEL COMITÉ DE VIGILANCIA..... | 16 |
| CAPÍTULO IV | 17 |
| DE LAS SANCIONES | 17 |
| CAPÍTULO V | 18 |
| CONTROVERSIAS | 18 |
| CAPÍTULO VI | 18 |
| INDIVISOS..... | 18 |
| COTO BOREAL | 19 |
| COTO OSIRIS..... | 20 |
| COTO CAPELLA | 22 |
| COTO AUSTRAL..... | 25 |
| COTO ANDRÓMEDA | 27 |
| COTO DRACO | 29 |

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Reglamento.- El presente reglamento de condominio y administración es emitido por ADDIADA S. DE R.L DE C.V y es aplicable al régimen de propiedad en condominio al que se encuentra sujeto el conjunto condominal “cotos de luna”, ubicado en el municipio de Minatitlán, estado de Veracruz llave y su emisión está fundamentada en ley número 541 que regula el régimen de propiedad en condominio para el estado de Veracruz llave.

Artículo 2.- Terrenos.- El conjunto condominal “Cotos de Luna”, está construido sobre las tres parcelas denominadas p 37 z1 p1/1, p 38 z1 p1/1 y p39 z1 p1/1 pertenecientes al ejido rancho nuevo carrizal, municipio de Minatitlán, estado de Veracruz llave, con superficies de 104,590.22 m2, 94,962.46 m2, y 106.364.04 m2, respectivamente y las medidas y linderos que se relacionan en la escritura constitutiva del régimen de condominio, del cual este reglamento forma parte.
Los dos propietarios de las tres parcelas antes relacionadas han dispuesto integrar todas ellas en un solo desarrollo residencial, quedando sujetos a un solo régimen de propiedad en condominio del cual el presente reglamento forma parte.

Artículo 3.- “Cotos de Luna”.- “Cotos de Luna” es un desarrollo residencial integrado por las tres parcelas relacionadas en el artículo 1.2, delimitadas por la carretera federal Minatitlán-Coatzacoalcos y la línea divisoria de los municipios de Cosoleacaque y Minatitlán. El desarrollo está delimitado, en sus colindancias con las parcelas 36, 40, 41, ejido barrancas, parcelas 34, y 35 del ejido rancho nuevo carrizal.

El conjunto condominal “cotos de luna” está integrado por grandes porciones de terreno (denominadas cotos) que forman condominios independientes que están divididos en lotes unifamiliares. Los cotos están separados por vías de circulación vehicular y áreas verdes comunes generales; así pues, el conjunto condominal “cotos de luna” al constituirse en régimen de propiedad en condominio, está integrado por:

I. Seis condominios denominados:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| COTO 1 = Coto Boreal | |
| Superficie 17,948.29 M2 | 24 Unidades privadas |
| COTO 2 = Coto Osiris | |
| Superficie 47,337.20 M2 | 60 Unidades privadas |
| COTO 3 = Coto Capella | |
| Superficie 47,054.04 M2 | 87 Unidades privadas |
| COTO 4 = Coto Austral | |

Superficie 44,123.87 M2 74 Unidades privativas

COTO 5 = Coto Andrómeda

Superficie 24,974.42 M2 47 Unidades privativas

COTO 6 = Coto Draco

Superficie 27,984.78 M2 51 Unidades Privativas

Cada uno de estos cotos constituirá un condominio horizontal dotado de lotes con uso de suelo habitacional para la construcción de casas unifamiliares. Al constituirse el condominio, cada coto forma una unidad de propiedad singular y exclusiva denominada coto, a la que se le ha asignado áreas verdes, vías de circulación, normas y restricciones de construcción y la capacidad instalada para el suministro de los servicios que en cada caso se especifica. Una vez dividido el coto en predios, cada lote formará una unidad de propiedad singular y exclusiva del condominio.

II. **Bienes comunes generales** del conjunto condominal “Cotos de Luna”

1.- **Una caseta de control de acceso.**

2.- **Tres (3) vías principales de circulación vehicular.**

Paseo de los Maculís interior y exterior y paseo de los limones

3.- **Glorietas, banquetas y camellones** ubicados en las vías de circulación de propiedad común del conjunto condominal.

4.- **Fuentes y esculturas** ubicadas en las glorietas o áreas verdes del conjunto condominal.

5.- **Barda perimetral** que circunda el conjunto condominal.

6.- **Áreas de oficinas administrativas.**

7.- **Sistema de instalación hidráulica general** desde donde inicia hasta donde termina cada coto, a través de ductos subterráneos que atraviesan por vías de circulación comunes del conjunto, incluyendo tanque elevado, cisterna y equipo de bombeo de donde se enviara agua potable a todos los lotes y cotos del conjunto condominal “cotos de luna”.

El conjunto condominal “cotos de luna” se abastece de un pozo profundo perforado, el cual cuenta con título concesión autorizado por la comisión nacional del agua.

8.- **Sistema de drenaje pluvial** formado por el sistema de alcantarillas ubicadas en las vías de circulación comunes del conjunto, ductos subterráneos que forman la instalación de drenaje pluvial.

9. **Sistema de drenaje sanitario** formado por los ductos que reciben las aguas negras de los lotes, ubicados en las vías de circulación comunes del conjunto condominal, y que a través de las vías comunes forman de manera subterránea la red de drenaje sanitario hasta llegar a la planta de tratamiento colindante con la zona federal del arroyo “dos arroyos”.

10.- **Instalaciones generales de comunicaciones, telefonía y televisión** que se instalen y funcionen el conjunto condominal, por ductos subterráneos ubicados bajo las vías de circulación comunes.

11.-**Instalación eléctrica general** del conjunto condominal que atraviesa en forma subterránea las vías de circulación comunes del conjunto condominal, (que no sea propiedad de la comisión federal de electricidad), la planta eléctrica de emergencia y la subestación eléctrica, siempre que no pertenezcan en exclusiva a condóminos de algún coto.

12.- **Instalaciones de alumbrado público** ubicadas en las vías de circulación comunes del conjunto, que forman parte de la instalación eléctrica general del conjunto condominal.

13.- Cinco (5) fracciones de **áreas verdes** denominadas a, b, c, d y e.

14.- Secciones del **arroyo “dos arroyos”** y su zona federal.

15.- También son propiedad común todos los muebles, enseres y equipos adquiridos con cargo al fondo para la administración y mantenimiento del conjunto condominal.

16.- En general, son de propiedad común todas las instalaciones, muebles, enseres, equipos y cualquier otro bien sobre los cuales ningún condómino o grupo de condóminos pueda invocar dominio exclusivo fundado en un título de adquisición.

Artículo 4.- Derecho de paso a la casa club y a la casa quinta luna.- en la escritura constitutiva del régimen en propiedad en condominio, se estableció un derecho real de paso a favor del propietario de la “casa club” y “la casa quinta luna” para que los usuarios de una u otra que no sean condóminos del conjunto condominal “cotos de luna”, puedan entrar y atravesar el desarrollo residencial con la única finalidad de ingresar a la “casa club” o a la “casa quinta luna”. El acceso será únicamente por la vialidad denominada “Paseo de los Maculís”.

CAPÍTULO II

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

Artículo 5.- Los condóminos podrán usar, gozar y disponer de sus bienes de propiedad privada de acuerdo con lo dispuesto en el presente Reglamento y el artículo 1º. De la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Veracruz-Llave.

Artículo 6.- Cada condómino usará su propiedad individual en forma ordenada y tranquila, por lo tanto no podrá destinarla a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, no haciéndola servir a objeto distinto al de habitación familiar, ni efectuar acto alguno o incurrir en omisiones, aún en el interior de su vivienda, que perturben la tranquilidad de los condóminos o que comprometan la solidez, seguridad, aspecto y comodidad del condominio.

Queda estrictamente prohibido a los propietarios y/o habitantes del condominio establecer, instalar u operar en sus viviendas todo tipo de comercio o negocios de prestación de servicios en general, etc., haciéndose acreedores quienes así lo efectúen a las sanciones establecidas en este reglamento y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Veracruz-Llave.

Artículo 7.- Los condóminos podrán hacer obras y reparaciones en el interior de su lote siempre y cuando cumplan con los criterios establecidos en el Reglamento de Imagen, que forma parte de la documentación del conjunto condominal, mismo que ha sido entregado a cada condómino al momento de la venta de la unidad privativa (lote).

Artículo 8.- Eliminado.

Artículo 9.- Cada condómino podrá hacer uso de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza, destino ordinario, sin restringir o perjudicar el desarrollo de los demás, quedando estrictamente prohibido el uso de un área común en beneficio particular de uno o más condóminos.

En el área de andadores o circulaciones, solo se podrá transitar, por ello queda prohibido el jugar o estacionarse en dichas zonas.

Queda prohibido estrictamente a los condóminos descargar sustancias que tengan características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas o inflamables al drenaje sanitario y pluvial.

Artículo 10.- Los condóminos deberán mantener en buen estado de conservación y limpieza su lote, evitando la proliferación de fauna o flora nociva, o el crecimiento excesivo de arbustos o plantas silvestres.

Artículo 11.- Las áreas de estacionamiento deberán ser utilizadas por los condóminos sin que sobrepasen los límites señalados para cada cajón. En ningún caso se podrán estacionar vehículos en las zonas destinadas a la circulación, ni instalar o construir ningún tipo de elementos con el fin de aislar o proteger los cajones asignados, ni destinarlos a fines diversos al de estacionamiento, no pudiendo utilizarse como bodegas o lugares para conservar bienes, ni abandonar vehículos en los mismos.

En el caso de que se requieran reparaciones en la zona de circulación y estacionamiento, el costo de las mismas será con cargo a los gastos comunes.

Artículo 12.- Los condóminos no harán ni dejarán hacer por personas que ocupen sus lotes permanentemente o transitoriamente, nada que pueda dañar el buen aspecto y prestigio del Condominio.

Serán responsables de los daños y perjuicios causados a terceros, por si o por personas que de ellos dependan, laboren o asistan a su vivienda; dicha responsabilidad subsistirá aun cuando hagan abandono de sus derechos o renuncien al uso de determinados bienes comunes.

Artículo 13.- Eliminado.

Artículo 14.- Los Condóminos deberán permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las partes comunes del inmueble y, si es necesario a juicio del Administrador, deberán permitir el acceso a sus viviendas a los técnicos, contratistas y obreros encargadas de llevarlas a cabo, especialmente en lo que se refiere a las instalaciones que atraviesen las diversas viviendas.

Artículo 15.- Ningún ocupante del inmueble podrá estorbar las entradas, vestíbulos, áreas verdes, jardines, estacionamientos y circulaciones dejando en ellos objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos, ni deberán efectuar actos que pretendan el uso individual sobre bienes comunes, pudiendo en su caso la administración sin responsabilidad, proceder a retirar de inmediato los objetos que estorben u ocupen áreas comunes.

Artículo 16.- Los condóminos serán responsables cuando, por descuido, se cause daño a otras viviendas, como el caso de dejar llaves del baño abiertas o permitir fugas, ocasionando humedad en las viviendas colindantes; el responsable deberá reparar a su costa los daños ocasionados.

Artículo 17.- Queda estrictamente prohibido tener mascotas sin correa fuera de la unidad privativa de cada condómino; no se permite la cría de animales no considerados como mascotas.

Artículo 18.- Los condóminos son responsables directos de sus lotes; los deben mantener personalmente desde el momento en que se les hace entrega oficial, y serán también responsables de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por la Escritura Constitutiva del Condominio y este Reglamento.

Artículo 19.- El tendido de la ropa solo podrá hacerse en áreas que no sean visibles desde cualquier vialidad, lote o área verde colindante.

Artículo 20.- Podrán colocarse en las entradas de las viviendas rótulos o placas de identificación de cada casa-habitación a condición de que no sobresalgan de los muros.

Artículo 21.- Las controversias que surjan entre los condóminos con motivo del ejercicio de sus derechos en el condominio, o las quejas que surjan en contra de algún condómino, deberán someterse al conocimiento del administrador, preferentemente de manera escrita, quien desde luego, procurará resolverlas buscando la mayor integración, organización y desarrollo de la comunidad.

En caso de que no se logre solucionar, se sometería a la Asamblea, quien determinara, en su caso, se turne a las autoridades competentes.

Artículo 22.- Los condóminos deberán efectuar bajo su exclusivo cargo, todas las reparaciones que requiera su propiedad privada. Si las reparaciones son para varias viviendas o áreas comunes de una zona, estas correrán únicamente a cargo de los condóminos cuyas propiedades sean las afectadas; si las reparaciones afectan a todo el condominio, estas se llevarán a cabo con cargo al fondo común.

Artículo 23.- Los condóminos cubrirán el impuesto predial correspondiente a su propiedad individual, así como los demás impuestos o derechos que en razón de su condominio los afecte como causantes.

Artículo 24.- Cada condómino pagará independientemente los servicios de agua, luz, gas, teléfono, y cualquier otro que utilice en forma exclusiva, y del fondo común será pagado el consumo de energía eléctrica de las luminarias de las áreas comunes.

Artículo 25.- Cada condómino se obligará a pagar las cuotas y cargas comunes que establezca la Asamblea para constituir el fondo estimado a los gastos de mantenimiento y administración del condominio, así como las cuotas que sirvan para formar el fondo de reserva, que será destinado a cubrir los gastos imprevistos y reparaciones periódicas que se requieran en las áreas comunes del condominio. El monto de la cuota será calculado de acuerdo al presupuesto que apruebe la Asamblea y en la forma que determine.

Artículo 26.- Son cargas comunes:

- a) Los impuestos, derechos, multas y cooperaciones no individuales de los que sean causantes los condóminos en forma colectiva.
- b) Los gastos de mantenimiento de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del inmueble, y servicios comunes.
- c) Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes del condominio.
- e) Las erogaciones por utensilios necesarios para el mantenimiento, limpieza y servicio de las áreas comunes.
- f) El pago de los recibos de consumo de energía eléctrica de las luminarias instaladas en las áreas comunes.
- g) En general, todas las que determinen la Escritura Constitutiva del Condominio, este Reglamento, el reglamento de imagen, la Asamblea, así como las contenidas en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Veracruz-Llave.

Artículo 27.- Las obras necesarias para mantener el inmueble en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente, se ordenaran por el Administrador del Condominio sin necesidad, de acuerdo previo de los condóminos, y con cargo al presupuesto de gastos aprobados.

Artículo 28.- Cuando sea insuficiente el presupuesto determinado por la Asamblea de Condóminos para cubrir los pagos a que se refiere el artículo anterior, el Administrador convocará a Asamblea para que este resuelva lo procedente, pudiéndose fijar en su caso cuotas extraordinarias para sufragar tales gastos, las cuales serán obligatorias para todos los condóminos.

Artículo 29.- La reparación de los vicios ocultos cuyo saneamiento no sea posible exigir a otra persona, se pagará por los condóminos en la proporción que a cada uno corresponda según la escritura constitutiva del condominio, debiendo acordarse la reparación por el voto mayoritario de la Asamblea.

Artículo 30.- Los gastos que, sin ser necesarios, aumenten el valor del condominio y los que mejoren el aspecto y la comodidad del mismo, únicamente podrán efectuarse con la previa autorización de cuando menos el 75% de los condóminos.

Artículo 31.- En caso de falta o ausencia del administrador, los condóminos no podrán realizar obras en los bienes comunes salvo las reparaciones urgentes, las que se harán con cargo al fondo de reserva, y por conducto del comité de vigilancia.

Artículo 32.- En caso de venta del lote o una vez construida la vivienda, el inquilino y los condóminos disfrutarán del derecho del tanto. La notificación deberá ser conforme a lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Veracruz-Llave.

Artículo 33.- Cuando se causen gastos por adaptaciones o servicios comunes que beneficien a los condóminos en proporciones diversas, su costo deberá repartirse en relación con el beneficio que cada uno de ellos obtenga.

Se establece que cuando dichos gastos sean originados por obras relacionadas exclusivamente con partes comunes de algún cuerpo del condominio, tales gastos serán repartidos únicamente entre los propietarios de las viviendas localizadas en ese mismo cuerpo de condominio.

Artículo 34.- En el caso de que algún condómino aumentara las cargas comunes para su provecho, él solo deberá soportar ese aumento, a cuyo efecto el administrador exigirá su pago según lo dispuesto en el capítulo de sanciones.

Artículo 35.- El condómino que no cumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos, independientemente de las sanciones, recargos o intereses moratorios y acciones legales que tenga el condominio en contra del condómino moroso o incumplido en los términos de la ley aplicable y de este reglamento.

CAPÍTULO III

ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 36.- El gobierno y representación del conjunto condominal “**COTOS DE LUNA**” recaen en:

- a) La Asamblea del conjunto condominal “**COTOS DE LUNA**”.
- b) El comité de vigilancia del condominio.
- c) El administrador del condominio.
- d) Las comisiones nombradas por la Asamblea general o por el comité de vigilancia.

El conjunto condominal “**COTOS DE LUNA**”, podrá ser legalmente representado ante todo tipo de autoridades por el administrador.

SECCIÓN PRIMERA

DE LA ASAMBLEA

Artículo 37.- La Asamblea de condóminos es el órgano interno del conjunto condominal “**COTOS DE LUNA**” y se constituye con la reunión de los condóminos, propietarios legalmente convocados de acuerdo a este reglamento.

Artículo 38.- Las convocatorias se harán por el administrador y en su defecto por el Comité de Vigilancia cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la Asamblea dándose a conocer por medio del pizarrón de avisos de la administración y colocando en lugares visibles del condominio, la citada convocatoria, la cual deberá contener los puntos a tratar.

Los condóminos podrán convocar Asamblea sin la intervención del administrador, cuando sus votos representen por lo menos la cuarta parte del valor del inmueble en condominio y observando los requisitos señalados en este reglamento.

Artículo 39.- Cada condómino gozará del número de votos igual al porcentaje del valor que su propiedad exclusiva represente en el valor del condominio. La votación será personal, nominal y directa.

Artículo 40.- Todas las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos de los presentes, salvo los casos de mayoría especial previstos en el reglamento.

Se requerirá el voto favorable del 75% de los condóminos reunidos en la Asamblea para tomar los siguientes acuerdos:

- a) La extinción voluntaria del régimen de condominio.
- b) La modificación del presente reglamento y de la escritura constitutiva del régimen de Condominio del conjunto condominal “**COTOS DE LUNA**”.
- c) El ejercicio de la acción de venta forzosa en contra de un condómino que reiteradamente incumpla sus obligaciones.
- d) La realización de obras a que se refiere el artículo 30 y los demás asuntos para los cuales este reglamento o la ley requieran esa votación.

Artículo 41- Los condóminos no podrán votar en los asuntos en que estén personalmente interesados.

Artículo 42.- No obstante lo dispuesto por el artículo 39 del presente reglamento, los condóminos y los acreedores podrán hacerse representar en la Asamblea por medio del apoderado que acredite su carácter con carta poder simple firmada ante dos testigos.

Artículo 43.- Las Asambleas generales deberán celebrarse por lo menos una vez al año y cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto en este reglamento y en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Veracruz-Llave.

Artículo 44.-Las Asambleas generales tendrán entre otras, las facultades siguientes:

- a) Nombrar o remover libremente al administrador del condominio, de conformidad con lo dispuesto en este reglamento.
- b) Nombrar o remover a los miembros del comité de vigilancia.
- c) Nombrar comisiones especiales.
- d) Resolver sobre la clase y monto de la garantía que debe otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su cargo.
- e) Examinar y, en su caso, aprobar los informes y el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración.
- f) Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.
- g) Aprobar las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración del condominio; así como establecer o aprobar cuotas extraordinarias en su caso, y forma de pago de las mismas.
- h) Establecer, aprobar y/o modificar los intereses y sanciones que deberán aplicarse a condóminos morosos o incumplidos.
- i) Promover lo procedente ante las autoridades competentes, cuando el administrador o algún condómino infrinja la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Veracruz, este reglamento y cualquier otra disposición legal aplicable.
- j) Instruir al administrador para el mejor cumplimiento de su cargo.
- k) Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidas dentro de las funciones conferidas al administrador.
- l) Otorgar poderes generales y especiales y revocar los mismos.
- m) Modificar este reglamento, cumpliendo las condiciones que se prevén en la escritura constitutiva y dentro de las disposiciones legales aplicables.

n) Los demás que este reglamento o la ley confiera a la Asamblea.

Artículo 45.- Corresponde a la Asamblea de grupo determinar el monto de los gastos especiales que se realicen en áreas comunes del condominio que solo beneficien a un grupo de condóminos.

Artículo 46.- Cuando una Asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 60% de los condóminos; cuando se realice por segunda convocatoria podrá celebrarse la Asamblea con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los presentes, pudiendo convocarse ambas Asambleas para el mismo día pero con 60 minutos de diferencia cuando menos.

Artículo 47.- Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Comité de Vigilancia y en su defecto por cualquier condómino designado en cada Asamblea y su función consistirá en organizar la secuencia de la misma, y de moderar las discusiones que surjan.

Artículo 48.- En todas las Asambleas fungirá como Secretario de las mismas el Administrador, quien levantará las actas en un libro especial. Dichas Actas de Asamblea serán autorizadas por el Administrador.

Artículo 49.- El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores el Libro de Actas.

Artículo 50.- Las determinaciones legalmente tomadas por la mayoría en Asamblea General obligarán a todos los Condóminos, aún a los ausentes o disidentes.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL ADMINISTRADOR

Artículo 51.- El Administrador es la persona física o moral, nombrada por elección en la Asamblea de condóminos, excepto el primer administrador, que será nombrado por los propietarios de este conjunto condominal. Con base en los derechos que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Veracruz, le confiere por ser quien otorga la Escritura Constitutiva del Condominio.

Artículo 52.- En caso que la Asamblea de Condóminos opte por la auto administración, todos estarán obligados a fungir como administradores en el periodo que les corresponde.

Artículo 53.- El Administrador durará en su cargo un año y podrá ser reelegido por la Asamblea de Condóminos por otro periodo de igual duración. El Administrador durará en su cargo hasta que quien deba sucederle lo substituya en el puesto.

Artículo 54.- El administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio; tendrá las facultades de apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pudiendo absolver posiciones. Empero, tratándose de otras facultades especiales y de las que se requieren cláusula especial conforme a la Ley, necesitará el acuerdo de la Asamblea, por mayoría del 51% de los condóminos como mínimo.

Artículo 55.- Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador, dentro de sus funciones, obligarán a todos los condóminos, a menos que el 75% de la Asamblea de Condóminos las modifique o revoque.

Artículo 56.- Son obligaciones del Administrador:

- a) Llevar a cabo la administración general del condominio, por lo cual recibirá la contraprestación que en su caso apruebe a la Asamblea.
- b) Cuidar y vigilar los bienes del Condominio, los servicios comunes, así como la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- c) Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el Condominio.
- d) Realizar por su conducto o por las personas al efecto contratadas todos los actos de administración y mantenimiento.
- e) Realizar las obras necesarias para mantener el Condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, así como dictar las medidas necesarias y disposiciones reglamentarias pertinentes para el mejor funcionamiento y orden del condominio.
- f) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea, salvo que esta designe a otra persona.
- g) Verificar la recaudación de las cuotas de todos los condóminos que corresponden a los Fondos de Mantenimiento y Administración y de Reserva del condominio, así como las multas e intereses que fije la Asamblea.
- h) Efectuar los trabajos y administrar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio.
- i) Verificar que se entreguen los recibos a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado para los fondos de Mantenimiento, Administración y de Reserva.

- j) Llevar una relación de los gastos efectuados con cargo al fondo de Mantenimiento y Administración y una relación que muestre los montos de las aportaciones y de las cuotas pendientes de cubrir, expresando el saldo pendiente de pago.
- k) Formular cada mes un Estado General de Ingresos y Egresos, así como los cobros pendientes e informe general que entregará oportunamente a cada uno de los condóminos. Este documento será revisado y autorizado por uno de los miembros del Comité de Vigilancia. Las cuentas bancarias del condominio deberán requerir de firmas mancomunadas del Administrador y uno de los miembros del Comité de Vigilancia.
- l) Convocar a Asamblea, cuando menos con 10 días de anticipación a la fecha de su celebración, indicando el lugar, día y hora, incluyendo la orden del día.
- m) Notificar la celebración de las Asambleas, por escrito, a los condóminos, a sus acreedores registrados, a sus representantes, colocando las convocatorias de Asamblea, en uno o más lugares visibles del condominio.
- n) Fungir como Secretario en las Asambleas Generales de Condóminos.
- o) Exigir con la representación de los demás condóminos al infractor del Artículo 55 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Veracruz, las responsabilidades en que incurra, promoviendo al efecto los juicios necesarios, conforme a la Ley citada.
- p) Ser el medio de comunicación que establece el artículo 22 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio para el Estado de Veracruz.
- q) Contratar a su nombre, como representante legal del Condominio, el servicio de energía eléctrica para las luminarias de las áreas comunes.
- r) Las demás que se deriven de la debida observancia de las disposiciones de este Reglamento, de la Escritura Constitutiva del Condominio y el Código Civil vigente en lo conducente, y las que la Asamblea le asigne.

Artículo 57.- El Administrador podrá ser libremente removido, por voto mayoritario de la Asamblea, cuando no dé cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones, o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas.

Artículo 58.- El administrador será solidariamente responsable con los que le hayan precedido por las irregularidades en que hubiese éstos incurrido, si conociéndolas, no la denuncia a la asamblea convocada de inmediato para tal efecto.

SECCIÓN TERCERA

DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Artículo 59.- El comité de vigilancia se integrará por una o hasta tres personas, que serán designadas por la Asamblea de Condóminos.

Será requisito indispensable para ser miembro del Comité de Vigilancia que el condómino propuesto se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas.

Artículo 60.- Corresponde al Comité de Vigilancia:

- a) Cerciorarse de que el Administrador de cumplimiento a los acuerdos de la Asamblea.
- b) Verificar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones conforme a las disposiciones de este Reglamento y la ley.
- c) Dar su conformidad para que se realicen las obras a que se refiere el artículo 54, fracción primera de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Veracruz.
- d) Verificar los estados de cuenta que debe rendir mensualmente el Administrador, así como el estado de cuenta anual que debe presentar a la Asamblea.
- e) Comprobar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de instrumentos y maquinaria, o para lo que haya decidido la Asamblea.
- f) Dar cuenta a la Asamblea de la comprobación que haga del incumplimiento de los condóminos, de acuerdo a informes del Administrador.
- g) Coadyuvar con el Administrador en las observaciones y amonestaciones a los condóminos sobre el incumplimiento de sus obligaciones, y establecer reglas internas de operación del condominio.
- h) Convocar a Asamblea de Condóminos, cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga, dentro de los tres días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio, sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, previa notificación a éste para que comparezca ante la Asamblea respectiva.
- i) Realizar las funciones que le sean asignadas por la Asamblea y cumplir con las obligaciones que establecen el Reglamento del Condominio, la Ley y las demás disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO IV

DE LAS SANCIONES

Artículo 61.- Los propietarios que no paguen oportunamente las cuotas para gastos comunes del condominio, estarán obligados a pagar intereses moratorios al 10% mensual sobre el importe de las cuotas omitidas y extemporáneamente pagadas.

La falta de pago de tres o más cuotas mensuales por parte de un condómino, generará la facultad del administrador de demandar por la vía ejecutiva civil el pago correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 41 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz.

Artículo 62.- El pago de las cuotas correspondientes se deberá realizar mensualmente dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, sin necesidad de previo cobro. El condómino que no cubra puntualmente sus cuotas pagará el interés mensual a que se refiere el artículo anterior por todo el tiempo que estuviera en mora, entendiéndose los meses comenzados como cumplidos. Los intereses seguirán computándose mientras no sean cubiertas las cuotas correspondientes y se haya optado su exigencia por la vía judicial.

Artículo 63.- Cuando algún condómino caiga en mora, la asamblea podrá decidir que se distribuirá el importe del adeudo causado entre los demás condóminos en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. El administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses que en parte proporcional les corresponda, una vez que se obtenga el pago correspondiente.

Artículo 64.- Si hecha por el administrador la amonestación escrita a que se refiere el artículo siguiente, el propietario o usuario del condominio persiste en su incumplimiento, se impondrá una sanción pecuniaria al condómino incumplido de entre 15 y 30 días de salario mínimo vigente en la zona, dependiendo de la gravedad de la infracción, y en caso de reincidencia, la sanción o multa a aplicar será el doble del importe de la primera.

Los condóminos que no asistan a las asambleas legalmente convocadas, se harán acreedores a una sanción pecuniaria consistente en el pago de una cantidad equivalente a dos salarios mínimos diarios vigentes en la localidad en la fecha en que se cometa la infracción, la cual será cobrada a través del administrador y el monto pasará a formar parte de los ingresos destinados al mantenimiento del condominio.

Artículo 65.- En cualquier caso de incumplimiento de obligación parte de los condóminos a lo establecido en este Reglamento o la Ley, inicialmente el administrador hará una amonestación por escrito al condómino responsable, destinando copia al comité de vigilancia quien podrá hacer incluso una segunda amonestación; si a pesar de ello se continúa en incumplimiento, se podrán aplicar las sanciones previstas en este Reglamento, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y aún ejercitar la acción de venta obligatoria a que se refiere el Artículo 44 de dicha Ley. El ejercicio de esta acción será resuelta en Asamblea General de Condóminos, aprobada por un mínimo del 75% de éstos.

CAPÍTULO V

CONTROVERSIAS

Artículo 66.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de este Reglamento, serán sometidas al arbitraje de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 42 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

CAPÍTULO VI

INDIVISOS

Artículo 67.- Al propietario de cada lote del conjunto condominal “**COTOS DE LUNA**” le corresponde un porcentaje indiviso sobre las áreas comunes generales del conjunto y un indiviso sobre las áreas comunes del coto que lo contiene, de acuerdo a la siguiente relación:

COTO BOREAL

Número de lotes: 24
Superficie total coto 17,948.29 m2
Área vendible total: 13,294.24 m2

| | Superficie | % INDIVISO DEL COTO | % INDIVISO DE CONJUNTO |
|-------------|--------------|---------------------|------------------------|
| Lote 1 | 494.77 m2 | 3.72 % | 0.30 % |
| Lote 2 | 499.09 m2 | 3.75 % | 0.31 % |
| Lote 3 | 500.57 m2 | 3.77 % | 0.31 % |
| Lote 4 | 499.09 m2 | 3.75 % | 0.31 % |
| Lote 5 | 499.76 m2 | 3.76 % | 0.31 % |
| Lote 6 | 497.93 m2 | 3.75 % | 0.31 % |
| Lote 7 | 599.61 m2 | 4.51 % | 0.37 % |
| Lote 8 | 600.02 m2 | 4.51 % | 0.37 % |
| Lote 9 | 599.98 m2 | 4.51 % | 0.37 % |
| Lote 10 | 599.43 m2 | 4.51 % | 0.37 % |
| Lote 11 | 599.46 m2 | 4.51 % | 0.37 % |
| Lote 12 | 600.84 m2 | 4.52 % | 0.37 % |
| Lote 13 | 601.18 m2 | 4.52 % | 0.37 % |
| Lote 14 | 599.70 m2 | 4.51 % | 0.37 % |
| Lote 15 | 600.63 m2 | 4.52 % | 0.37 % |
| Lote 16 | 600.25 m2 | 4.52 % | 0.37 % |
| Lote 17 | 599.68 m2 | 4.51 % | 0.37 % |
| Lote 18 | 599.69 m2 | 4.51 % | 0.37 % |
| Lote 19 | 600.38 m2 | 4.52 % | 0.37 % |
| Lote 20 | 500.46 m2 | 3.76 % | 0.31 % |
| Lote 21 | 500.15 m2 | 3.76 % | 0.31 % |
| Lote 22 | 500.66 m2 | 3.77 % | 0.31 % |
| Lote 23 | 500.16 m2 | 3.76 % | 0.31 % |
| Lote 24 | 500.75 m2 | 3.77 % | 0.31 % |
| | | | |
| Total lotes | 13,294.24 m2 | 100.00 % | 8.19 % |

ÁREAS VERDES COTO BOREAL 1,216.10 M2
VIALIDADES COTO BOREAL 3,337.70 M2
ESTACIONAMIENTO 100.25 M2

TOTAL 4,654.05 M2

COTO OSIRIS

Número de lotes: 60
Superficie total coto 47,337.25 m2
Área vendible total: 33,435.43 m2

| | Superficie | % INDIVISO DEL COTO | % INDIVISO DE CONJUNTO |
|---------|------------|---------------------|------------------------|
| Lote 1 | 495.29 m2 | 1.48 % | 0.32 % |
| Lote 2 | 490.72 m2 | 1.47 % | 0.32 % |
| Lote 3 | 483.44 m2 | 1.45 % | 0.31 % |
| Lote 4 | 502.10 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 5 | 500.54 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 6 | 499.61 m2 | 1.49 % | 0.32 % |
| Lote 7 | 498.09 m2 | 1.49 % | 0.32 % |
| Lote 8 | 502.30 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 9 | 599.71 m2 | 1.79 % | 0.39 % |
| Lote 10 | 608.57 m2 | 1.82 % | 0.39 % |
| Lote 11 | 602.24 m2 | 1.80 % | 0.39 % |
| Lote 12 | 600.33 m2 | 1.80 % | 0.39 % |
| Lote 13 | 601.03 m2 | 1.80 % | 0.39 % |
| Lote 14 | 600.00 m2 | 1.79 % | 0.39 % |
| Lote 15 | 600.25 m2 | 1.80 % | 0.39 % |
| Lote 16 | 627.60 m2 | 1.88 % | 0.41 % |
| Lote 17 | 599.51 m2 | 1.79 % | 0.39 % |
| Lote 18 | 500.10 m2 | 1.50 % | 0.42 % |
| Lote 19 | 622.83 m2 | 1.86 % | 0.40 % |
| Lote 20 | 706.21 m2 | 2.11 % | 0.46 % |
| Lote 21 | 602.38 m2 | 1.80 % | 0.39 % |
| Lote 22 | 602.81 m2 | 1.80 % | 0.39 % |
| Lote 23 | 602.50 m2 | 1.80 % | 0.39 % |
| Lote 24 | 604.59 m2 | 1.81 % | 0.39 % |
| Lote 25 | 600.30 m2 | 1.80 % | 0.39 % |
| Lote 26 | 600.30 m2 | 1.80 % | 0.39 % |
| Lote 27 | 599.78 m2 | 1.79 % | 0.39 % |
| Lote 28 | 501.96 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 29 | 499.73 m2 | 1.49 % | 0.32 % |
| Lote 30 | 500.07 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 31 | 501.22 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 32 | 501.18 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 33 | 500.97 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 34 | 500.72 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 35 | 500.76 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 36 | 500.33 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 37 | 500.09 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 38 | 500.89 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 39 | 499.96 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 40 | 499.95 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 41 | 500.38 m2 | 1.50 % | 0.32 % |

| | | | |
|---------|-------------|----------|---------|
| Lote 42 | 499.51 m2 | 1.49 % | 0.32 % |
| Lote 43 | 500.17 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 44 | 500.14 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 45 | 499.89 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 46 | 500.24 m2 | 1.50 % | 0.32 % |
| Lote 47 | 536.58 m2 | 1.60 % | 0.35 % |
| Lote 48 | 654.85 m2 | 1.96 % | 0.42 % |
| Lote 49 | 599.30 m2 | 1.79 % | 0.39 % |
| Lote 50 | 616.38 m2 | 1.84 % | 0.40 % |
| Lote 51 | 616.38 m2 | 1.84 % | 0.40 % |
| Lote 52 | 616.38 m2 | 1.84 % | 0.40 % |
| Lote 53 | 607.28 m2 | 1.82 % | 0.39 % |
| Lote 54 | 606.23 m2 | 1.81 % | 0.39 % |
| Lote 55 | 607.46 m2 | 1.82 % | 0.39 % |
| Lote 56 | 600.20 m2 | 1.80 % | 0.39 % |
| Lote 57 | 601.36 m2 | 1.80 % | 0.39 % |
| Lote 58 | 600.07 m2 | 1.79 % | 0.39 % |
| Lote 59 | 602.45 m2 | 1.80 % | 0.39 % |
| Lote 60 | 609.22 m2 | 1.82 % | 0.39 % |
| | | | |
| Total | 33,435.43m2 | 100.00 % | 21.59 % |

ÁREAS VERDES COTO OSIRIS 3,379.30 M2
 VIALIDADES COTO OSIRIS 10,258.58 M2
 ESTACIONAMIENTO 263.94 M2

TOTAL 13,901.82 M2

COTO CAPELLA

Número de lotes: 87
Superficie total coto 47,054.04 m2
Área vendible total: 29,401.21 m2

| | Superficie | % INDIVISO DEL COTO | % INDIVISO DE CONJUNTO |
|---------|------------|---------------------|------------------------|
| Lote 1 | 403.39 m2 | 1.37 % | 0.29 % |
| Lote 2 | 390.47 m2 | 1.33 % | 0.28 % |
| Lote 3 | 331.30 m2 | 1.13 % | 0.24 % |
| Lote 4 | 302.27 m2 | 1.03 % | 0.22 % |
| Lote 5 | 297.74 m2 | 1.01 % | 0.22 % |
| Lote 6 | 300.00 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 7 | 300.00 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 8 | 392.95 m2 | 1.34 % | 0.29 % |
| Lote 9 | 390.09 m2 | 1.33 % | 0.28 % |
| Lote 10 | 400.21 m2 | 1.36 % | 0.29 % |
| Lote 11 | 399.87 m2 | 1.36 % | 0.29 % |
| Lote 12 | 399.95 m2 | 1.36 % | 0.29 % |
| Lote 13 | 399.96 m2 | 1.36 % | 0.29 % |
| Lote 14 | 402.27 m2 | 1.37 % | 0.29 % |
| Lote 15 | 416.70 m2 | 1.42 % | 0.30 % |
| Lote 16 | 404.95 m2 | 1.38 % | 0.30 % |
| Lote 17 | 400.42 m2 | 1.36 % | 0.29 % |
| Lote 18 | 344.29 m2 | 1.17 % | 0.25 % |
| Lote 19 | 318.41 m2 | 1.08 % | 0.23 % |
| Lote 20 | 303.93 m2 | 1.03 % | 0.22 % |
| Lote 21 | 300.04 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 22 | 300.00 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 23 | 300.00 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 24 | 261.36 m2 | 0.89 % | 0.19 % |
| Lote 25 | 349.79 m2 | 1.19 % | 0.26 % |
| Lote 26 | 304.38 m2 | 1.04 % | 0.22 % |
| Lote 27 | 33.01 m2 | 1.13 % | 0.24 % |
| Lote 28 | 300.92 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 29 | 300.84 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 30 | 300.18 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 31 | 333.39 m2 | 1.13 % | 0.24 % |
| Lote 32 | 345.57 m2 | 1.18 % | 0.25 % |
| Lote 33 | 300.87 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 34 | 300.87 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 35 | 300.87 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 36 | 300.87 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 37 | 300.87 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 38 | 300.87 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 39 | 300.87 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 40 | 300.24 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 41 | 299.97 m2 | 1.02 % | 0.22 % |

| | | | |
|---------|-----------|--------|--------|
| Lote 42 | 300.06 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 43 | 300.19 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 44 | 301.48 m2 | 1.03 % | 0.22 % |
| Lote 45 | 301.48 m2 | 1.03 % | 0.22 % |
| Lote 46 | 301.48 m2 | 1.03 % | 0.22 % |
| Lote 47 | 395.88 m2 | 1.35 % | 0.29 % |
| Lote 48 | 395.88 m2 | 1.35 % | 0.29 % |
| Lote 49 | 384.08 m2 | 1.31 % | 0.28 % |
| Lote 50 | 421.07 m2 | 1.43 % | 0.31 % |
| Lote 51 | 325.70 m2 | 1.11 % | 0.24 % |
| Lote 52 | 374.89 m2 | 1.28 % | 0.27 % |
| Lote 53 | 389.70 m2 | 1.33 % | 0.28 % |
| Lote 54 | 295.55 m2 | 1.01 % | 0.22 % |
| Lote 55 | 300.03 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 56 | 301.01 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 57 | 301.08 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 58 | 295.04 m2 | 1.00 % | 0.22 % |
| Lote 59 | 334.26 m2 | 1.14 % | 0.24 % |
| Lote 60 | 300.46 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 61 | 300.02 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 62 | 361.96 m2 | 1.23 % | 0.26 % |
| Lote 63 | 391.47 m2 | 1.33 % | 0.29 % |
| Lote 64 | 358.32 m2 | 1.22 % | 0.26 % |
| Lote 65 | 381.14 m2 | 1.30 % | 0.28 % |
| Lote 66 | 305.02 m2 | 1.04 % | 0.22 % |
| Lote 67 | 301.79 m2 | 1.03 % | 0.22 % |
| Lote 68 | 300.40 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 69 | 307.88 m2 | 1.05 % | 0.22 % |
| Lote 70 | 373.78 m2 | 1.27 % | 0.27 % |
| Lote 71 | 311.91 m2 | 1.06 % | 0.23 % |
| Lote 72 | 366.86 m2 | 1.25 % | 0.27 % |
| Lote 73 | 352.66 m2 | 1.20 % | 0.26 % |
| Lote 74 | 401.51 m2 | 1.37 % | 0.29 % |
| Lote 75 | 402.67 m2 | 1.37 % | 0.29 % |
| Lote 76 | 337.91 m2 | 1.15 % | 0.25 % |
| Lote 77 | 332.84 m2 | 1.13 % | 0.24 % |
| Lote 78 | 348.59 m2 | 1.19 % | 0.25 % |
| Lote 79 | 401.94 m2 | 1.37 % | 0.29 % |
| Lote 82 | 400.45 m2 | 1.36 % | 0.29 % |
| Lote 81 | 401.59 m2 | 1.37 % | 0.29 % |
| Lote 82 | 402.72 m2 | 1.37 % | 0.29 % |
| Lote 83 | 300.06 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 84 | 302.22 m2 | 1.03 % | 0.22 % |
| Lote 85 | 300.36 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 86 | 300.16 m2 | 1.02 % | 0.22 % |
| Lote 87 | 300.71 m2 | 1.02 % | 0.22 % |

| | | | |
|-------|--------------|----------|---------|
| | | | |
| Total | 29,401.21 m2 | 100.00 % | 21.46 % |

ÁREAS VERDES COTO CAPELLA 3,733.56 M2
VIALIDADES COTO CAPELLA 13,535.13 M2
ESTACIONAMIENTO 384.14 M2

TOTAL 17,652.83 M2

COTO AUSTRAL

Número de lotes: 74
Superficie total coto 44,123.87m2
Área vendible total: 27,060.51 m2

| | Superficie | % INDIVISO DEL COTO | % INDIVISO DE CONJUNTO |
|---------|------------|---------------------|------------------------|
| Lote 1 | 404.96 m2 | 1.50 % | 0.30 % |
| Lote 2 | 400.43 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 3 | 400.28 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 4 | 400.89 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 5 | 400.48 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 6 | 400.01 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 7 | 400.00 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 8 | 400.21 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 9 | 400.06 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 10 | 399.98 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 11 | 398.94 m2 | 1.47 % | 0.30 % |
| Lote 12 | 398.86 m2 | 1.47 % | 0.30 % |
| Lote 13 | 397.74 m2 | 1.47 % | 0.30 % |
| Lote 14 | 400.83 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 15 | 401.30 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 16 | 303.16 m2 | 1.12 % | 0.23 % |
| Lote 17 | 300.71 m2 | 1.11 % | 0.22 % |
| Lote 18 | 303.34 m2 | 1.12 % | 0.23 % |
| Lote 19 | 385.66 m2 | 1.43 % | 0.29 % |
| Lote 20 | 397.26 m2 | 1.47 % | 0.30 % |
| Lote 21 | 400.11 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 22 | 400.38 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 23 | 404.24 m2 | 1.49 % | 0.30 % |
| Lote 24 | 303.73 m2 | 1.12 % | 0.23 % |
| Lote 25 | 303.73 m2 | 1.12 % | 0.23 % |
| Lote 26 | 303.73 m2 | 1.12 % | 0.23 % |
| Lote 27 | 303.73 m2 | 1.12 % | 0.23 % |
| Lote 28 | 300.95 m2 | 1.11 % | 0.22 % |
| Lote 29 | 300.44 m2 | 1.11 % | 0.22 % |
| Lote 30 | 300.44 m2 | 1.11 % | 0.22 % |
| Lote 31 | 300.50 m2 | 1.11 % | 0.22 % |
| Lote 32 | 477.44 m2 | 1.76 % | 0.36 % |
| Lote 33 | 401.80 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 34 | 344.93 m2 | 1.27 % | 0.26 % |
| Lote 35 | 490.97 m2 | 1.81 % | 0.37 % |
| Lote 36 | 401.06 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 37 | 317.64 m2 | 1.17 % | 0.24 % |
| Lote 38 | 300.13 m2 | 1.11 % | 0.22 % |
| Lote 39 | 301.00 m2 | 1.11 % | 0.22 % |
| Lote 40 | 301.00 m2 | 1.11 % | 0.22 % |
| Lote 41 | 301.02 m2 | 1.11 % | 0.22 % |

| | | | |
|---------|--------------|----------|---------|
| Lote 42 | 303.59 m2 | 1.12 % | 0.23 % |
| Lote 43 | 370.29 m2 | 1.37 % | 0.28 % |
| Lote 44 | 381.94 m2 | 1.41 % | 0.28 % |
| Lote 45 | 385.36 m2 | 1.42 % | 0.29 % |
| Lote 46 | 302.99 m2 | 1.12 % | 0.23 % |
| Lote 47 | 305.87 m2 | 1.13 % | 0.23 % |
| Lote 48 | 318.86 m2 | 1.18 % | 0.24 % |
| Lote 49 | 368.30 m2 | 1.36 % | 0.27 % |
| Lote 50 | 375.85 m2 | 1.39 % | 0.28 % |
| Lote 51 | 376.85 m2 | 1.39 % | 0.28 % |
| Lote 52 | 376.72 m2 | 1.39 % | 0.28 % |
| Lote 53 | 383.70 m2 | 1.42 % | 0.29 % |
| Lote 54 | 442.56 m2 | 1.64 % | 0.33 % |
| Lote 55 | 394.75 m2 | 1.46 % | 0.29 % |
| Lote 56 | 377.60 m2 | 1.40 % | 0.28 % |
| Lote 57 | 400.46 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 58 | 547.31 m2 | 2.02 % | 0.41 % |
| Lote 59 | 390.09 m2 | 1.44 % | 0.29 % |
| Lote 60 | 400.69 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 61 | 399.81 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 62 | 396.99 m2 | 1.47 % | 0.30 % |
| Lote 63 | 388.49 m2 | 1.44 % | 0.29 % |
| Lote 64 | 378.93 m2 | 1.40 % | 0.28 % |
| Lote 65 | 400.93 m2 | 1.48 % | 0.30 % |
| Lote 66 | 442.77 m2 | 1.64 % | 0.33 % |
| Lote 67 | 314.80 m2 | 1.16 % | 0.23 % |
| Lote 68 | 300.40 m2 | 1.11 % | 0.22 % |
| Lote 69 | 300.59 m2 | 1.11 % | 0.22 % |
| Lote 70 | 302.69 m2 | 1.12 % | 0.23 % |
| Lote 71 | 329.85 m2 | 1.22 % | 0.25 % |
| Lote 72 | 345.59 m2 | 1.28 % | 0.26 % |
| Lote 73 | 300.04 m2 | 1.11 % | 0.22 % |
| Lote 74 | 300.78 m2 | 1.11 % | 0.22 % |
| | | | |
| Total | 27,060.51 m2 | 100.00 % | 20.12 % |

ÁREAS VERDES COTO AUSTRAL 6,072.57 M2
VIALIDADES COTO AUSTRAL 10,607.98 M2
ESTACIONAMIENTO 382.81 M2

TOTAL 17,063.36 M2

COTO ANDRÓMEDA

Número de lotes: 47
Superficie total coto 24,971.27 m2
Área vendible total: 15,511.55 m2

| | Superficie | % INDIVISO DEL COTO | % INDIVISO DE CONJUNTO |
|---------|------------|---------------------|------------------------|
| Lote 1 | 366.19 m2 | 2.36 % | 0.32 % |
| Lote 2 | 342.32 m2 | 2.21 % | 0.30 % |
| Lote 3 | 275.79 m2 | 1.78 % | 0.24 % |
| Lote 4 | 306.28 m2 | 1.97 % | 0.27 % |
| Lote 5 | 299.28 m2 | 1.93 % | 0.26 % |
| Lote 6 | 315.26 m2 | 2.03 % | 0.28 % |
| Lote 7 | 307.13 m2 | 1.98 % | 0.27 % |
| Lote 8 | 344.57 m2 | 2.22 % | 0.30 % |
| Lote 9 | 354.69 m2 | 2.29 % | 0.31 % |
| Lote 10 | 301.72 m2 | 1.95 % | 0.27 % |
| Lote 11 | 339.48 m2 | 2.19 % | 0.30 % |
| Lote 12 | 355.66 m2 | 2.29 % | 0.31 % |
| Lote 13 | 353.65 m2 | 2.28 % | 0.31 % |
| Lote 14 | 315.08 m2 | 2.03 % | 0.28 % |
| Lote 15 | 361.58 m2 | 2.33 % | 0.32 % |
| Lote 16 | 344.87 m2 | 2.22 % | 0.30 % |
| Lote 17 | 346.54 m2 | 2.23 % | 0.31 % |
| Lote 18 | 342.29 m2 | 2.21 % | 0.30 % |
| Lote 19 | 300.09 m2 | 1.93 % | 0.26 % |
| Lote 20 | 350.27 m2 | 2.26 % | 0.31 % |
| Lote 21 | 354.04 m2 | 2.28 % | 0.31 % |
| Lote 22 | 337.35 m2 | 2.17 % | 0.30 % |
| Lote 23 | 330.28 m2 | 2.13 % | 0.29 % |
| Lote 24 | 330.28 m2 | 2.13 % | 0.29 % |
| Lote 25 | 330.28 m2 | 2.13 % | 0.29 % |
| Lote 26 | 330.28 m2 | 2.13 % | 0.29 % |
| Lote 27 | 330.28 m2 | 2.13 % | 0.29 % |
| Lote 28 | 330.32 m2 | 2.13 % | 0.29 % |
| Lote 29 | 376.81 m2 | 2.43 % | 0.33 % |
| Lote 30 | 415.51 m2 | 2.68 % | 0.37 % |
| Lote 31 | 300.00 m2 | 1.93 % | 0.26 % |
| Lote 32 | 300.00 m2 | 1.93 % | 0.26 % |
| Lote 33 | 300.00 m2 | 1.93 % | 0.26 % |
| Lote 34 | 300.00 m2 | 1.93 % | 0.26 % |
| Lote 35 | 300.00 m2 | 1.93 % | 0.26 % |
| Lote 36 | 327.49 m2 | 2.11 % | 0.29 % |
| Lote 37 | 360.96 m2 | 2.33 % | 0.32 % |
| Lote 38 | 332.80 m2 | 2.15 % | 0.29 % |
| Lote 39 | 316.66 m2 | 2.04 % | 0.28 % |
| Lote 40 | 303.92 m2 | 1.96 % | 0.27 % |
| Lote 41 | 366.99 m2 | 2.37 % | 0.32 % |

| | | | |
|---------|--------------|----------|---------|
| Lote 42 | 300.14 m2 | 1.93 % | 0.26 % |
| Lote 43 | 300.00 m2 | 1.93 % | 0.26 % |
| Lote 44 | 300.00 m2 | 1.93 % | 0.26 % |
| Lote 45 | 300.00 m2 | 1.93 % | 0.26 % |
| Lote 46 | 300.00 m2 | 1.93 % | 0.26 % |
| Lote 47 | 414.42 m2 | 2.67 % | 0.37 % |
| | | | |
| Total | 15,511.55 m2 | 100.00 % | 13.67 % |

| | |
|-----------------------------|-------------|
| ÁREAS VERDES COTO ANDRÓMEDA | 3,859.13 M2 |
| VIALIDADES COTOANDRÓMEDA | 5,397.79 M2 |
| ESTACIONAMIENTO | 202.80 M2 |

| | |
|-------|-------------|
| TOTAL | 9,459.72 M2 |
|-------|-------------|

COTO DRACO

Número de lotes: 51
Superficie total coto 32,845.88 m2
Área vendible total: 16,617.14 m2

| | Superficie | % INDIVISO DEL COTO | % INDIVISO DE CONJUNTO |
|---------|------------|---------------------|------------------------|
| Lote 1 | 340.45 m2 | 2.05 % | 0.28 % |
| Lote 2 | 329.29 m2 | 1.98 % | 0.27 % |
| Lote 3 | 329.29 m2 | 1.98 % | 0.27 % |
| Lote 4 | 329.29 m2 | 1.98 % | 0.27 % |
| Lote 5 | 329.29 m2 | 1.98 % | 0.27 % |
| Lote 6 | 307.04 m2 | 1.85 % | 0.25 % |
| Lote 7 | 401.90 m2 | 2.42 % | 0.33 % |
| Lote 8 | 403.47 m2 | 2.43 % | 0.33 % |
| Lote 9 | 353.23 m2 | 2.13 % | 0.29 % |
| Lote 10 | 348.09 m2 | 2.09 % | 0.29 % |
| Lote 11 | 303.99 m2 | 1.83 % | 0.25 % |
| Lote 12 | 303.95 m2 | 1.83 % | 0.25 % |
| Lote 13 | 307.72 m2 | 1.85 % | 0.25 % |
| Lote 14 | 315.29 m2 | 1.90 % | 0.26 % |
| Lote 15 | 326.68 m2 | 1.97 % | 0.27 % |
| Lote 16 | 341.73 m2 | 2.06 % | 0.28 % |
| Lote 17 | 328.69 m2 | 1.98 % | 0.27 % |
| Lote 18 | 338.17 m2 | 2.04 % | 0.28 % |
| Lote 19 | 344.34 m2 | 2.07 % | 0.28 % |
| Lote 20 | 332.76 m2 | 2.00 % | 0.27 % |
| Lote 21 | 318.15 m2 | 1.91 % | 0.26 % |
| Lote 22 | 319.71 m2 | 1.92 % | 0.26 % |
| Lote 23 | 332.28 m2 | 2.00 % | 0.27 % |
| Lote 24 | 324.90 m2 | 1.96 % | 0.27 % |
| Lote 25 | 337.50 m2 | 2.03 % | 0.28 % |
| Lote 26 | 349.49 m2 | 2.10 % | 0.29 % |
| Lote 27 | 308.93 m2 | 1.86 % | 0.25 % |
| Lote 28 | 296.35 m2 | 1.78 % | 0.24 % |
| Lote 29 | 313.70 m2 | 1.89 % | 0.26 % |
| Lote 30 | 313.70 m2 | 1.89 % | 0.26 % |
| Lote 31 | 313.70 m2 | 1.89 % | 0.26 % |
| Lote 32 | 313.70 m2 | 1.89 % | 0.26 % |
| Lote 33 | 313.70 m2 | 1.89 % | 0.26 % |
| Lote 34 | 313.70 m2 | 1.89 % | 0.26 % |
| Lote 35 | 313.70 m2 | 1.89 % | 0.26 % |
| Lote 36 | 307.15 m2 | 1.85 % | 0.25 % |
| Lote 37 | 307.15 m2 | 1.85 % | 0.25 % |
| Lote 38 | 312.14 m2 | 1.88 % | 0.26 % |
| Lote 39 | 300.06 m2 | 1.81 % | 0.25 % |
| Lote 40 | 300.06 m2 | 1.81 % | 0.25 % |
| Lote 41 | 300.06 m2 | 1.81 % | 0.25 % |

| | | | |
|---------|--------------|----------|---------|
| Lote 42 | 305.72 m2 | 1.84 % | 0.25 % |
| Lote 43 | 332.39 m2 | 2.00 % | 0.27 % |
| Lote 44 | 324.88 m2 | 1.96 % | 0.27 % |
| Lote 45 | 309.17 m2 | 1.86 % | 0.25 % |
| Lote 46 | 349.48 m2 | 2.10 % | 0.29 % |
| Lote 47 | 329.29 m2 | 1.98 % | 0.27 % |
| Lote 48 | 329.29 m2 | 1.98 % | 0.27 % |
| Lote 49 | 329.29 m2 | 1.98 % | 0.27 % |
| Lote 50 | 329.29 m2 | 1.98 % | 0.27 % |
| Lote 51 | 353.85 m2 | 2.13 % | 0.29 % |
| | | | |
| Total | 16,617.14 m2 | 100.00 % | 13.67 % |

AREAS VERDES COTO DRACO 9,073.82 M2
VIALIDADES COTO DRACO 6,922.24 M2
ESTACIONAMIENTO 232.68 M2

TOTAL 16,228.74 M2

CAPÍTULO VII

DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

Artículo 68.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 33.

Artículo 69.- Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquéllos.

Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varios patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de propietarios beneficiados.

Artículo 70.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán interés al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio. Trae aparejada ejecución en los términos del artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

El reglamento del condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

Artículo 71.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el reglamento, o a los tribunales competentes.

Artículo 72.- El condómino que no cumpla las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás. Sin perjuicio de lo anterior, si el infractor fuese un ocupante no propietario, el administrador deberá demandarle, llamando al

juicio al propietario, la desocupación del departamento, vivienda casa o local, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios.

Artículo 73.- El condómino que reiteradamente no cumpla sus obligaciones podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá contarse con la resolución de las tres cuartas partes de los condóminos restantes.

CAPÍTULO VIII

DE LOS GRAVÁMENES

Artículo 74.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio. Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad.

Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

Artículo 75.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de translación de dominio, por el reglamento del condominio o por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque éstos se transmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del administrador sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

CAPÍTULO IX

DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 76.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrán acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones

legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad a que se refiere el párrafo anterior, los acuerdos serán tomados por una mayoría especial del 75% de los condóminos.

En los casos previstos por este artículo si el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

Artículo 77.- En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta; siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.