



Expediente: PFC.B.E.7/006164-2023

Oficio: 10207451

Asunto: Aprobación de registro

Ciudad de México, a 09 de agosto de 2023

VALLE SAN SEBASTIAN, S. DE R. L. DE C. V.

RFC: VSS910808D95

CALLE MONTE ELBRUZ NÚMERO 124, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, C. P. 11000,
ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO.

Visto el modelo de contrato de adhesión de **PROMESA DE COMPRA VENTA DE VIVIENDA DESTINADA A CASA HABITACIÓN** presentado por **VALLE SAN SEBASTIAN, S. DE R. L. DE C. V.** y posterior a su análisis jurídico, se determina que cumple con la Ley Federal de Protección al Consumidor, y con la *NOM-247-SE-2021 Prácticas comerciales-Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados*, con fundamento en los artículos 24, fracción XV, 73, 85 y 87 de la citada ley, queda inscrito en el Registro Público de Contratos de Adhesión de esta Procuraduría, el **09 de agosto de 2023**, bajo el número **7337-2023**, documento que se adjunta para los efectos legales procedentes. Así mismo, se informa la conclusión del trámite de registro y su envío al archivo.

Sobre el particular, el proveedor debe hacer constar los datos de su registro en todos los formatos de contrato que utilice en sus relaciones con los consumidores. Los datos registrales de este contrato son personales e intransferibles, por otra parte, el registro no exime de la obligación de cumplimiento de los requisitos legales que correspondan para el desarrollo de su actividad, ni limita en forma alguna el derecho que en todo momento pueda ejercer el consumidor para impugnar ante esta Procuraduría, su texto o las condiciones que se consideren lesivas a sus intereses y dieran motivo a su suspensión o cancelación.



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

ps 208 Col. Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06140, Ciudad de México
700 www.gob.mx/profeco



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO



En el caso de que existan reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor, Norma Oficial Mexicana o cualquier otra legislación aplicable, el modelo de contrato registrado dejará de encontrarse actualizado en el Registro Público de Contratos de Adhesión, en esa tesitura, el Proveedor se encuentra obligado a solicitar la modificación del registro, mediante la presentación de un nuevo modelo de contrato que cumpla con las disposiciones vigentes.

No se omite mencionar que, si el modelo de contrato de adhesión que utilice en las operaciones comerciales con los consumidores incluye modificaciones de cualquier tipo, incluyendo cambio en los datos generales asentados en su solicitud de registro u omisiones frente al modelo de contrato registrado, el solicitante se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Así lo resuelve y firma, el **Maestro FRANCISCO RIOS MARTINEZ, Director de Contratos de Adhesión** adscrito a la Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento de la Subprocuraduría de Servicios de la Procuraduría Federal del Consumidor, con fundamento en los artículos 6, fracción II, inciso A y 27, fracciones I, II y III del Estatuto Orgánico de la Procuraduría Federal del Consumidor y SEGUNDO del "Acuerdo por el que se delegan a diversos servidores públicos de la Procuraduría Federal del Consumidor, las facultades que se indican", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de agosto de 2021, en relación con el artículo 24, fracción II del Reglamento de la Procuraduría Federal del Consumidor.

DMRM



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

ps 208 Col. Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06140, Ciudad de México
700 www.gob.mx/profeco



2023
AÑO DE
**Francisco
VILLA**
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA DE VIVIENDA

Contrato de adhesión de promesa de compraventa de vivienda destinada a casa habitación, al que, en lo sucesivo, se le denominará el **"CONTRATO"**, que celebran, por una parte **VALLE SAN SEBASTIAN, S. DE R.L. DE C.V.**, quien comparece al presente acto jurídico ☐ por su propio derecho / ☒ a través de **VIRGINIA ROMERO MEJÍA**, en su carácter de **REPRESENTANTE LEGAL** a quien en los sucesivo se le denominará, la **"PROMITENTE VENDEDORA"**, y por la otra _____, ☐ por su propio derecho / ☐ a través de _____, en su carácter de **"PROMITENTE COMPRADORA"**, ambos sujetos contractuales que en su conjunto serán designadas como **"LAS PARTES O LOS PROMITENTES"**.

DECLARACIONES

I. Declara la **"PROMITENTE VENDEDORA"** que:

a. Es una sociedad mercantil Mexicana legalmente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el documento público número 1,877, volumen XXXVI de fecha 8 de agosto de 1991, otorgado ante la fe del entonces Notario Público 20 de Toluca, Estado de México, Lic. Rodolfo Díaz González. Mediante escritura pública número 64,521, Volúmen 1,101 de fecha 12 de junio de 2019 pasada ante la fe de la Notario Público número 15 del Estado de México, Maestra en Derecho Evelyn del Rocío Lechuga Gómez, cambio su régimen de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, y que puede ser consultado por la **"PROMITENTE COMPRADORA"**, en Boulevard Condado del Valle No. 3,213 Oriente, Conjunto Urbano Condado del Valle Metepec, México en un horario de 16 a 18 hrs para estos efectos.

b. Su objeto social versa entre otros sobre: Desarrollos inmobiliarios, lotificación, fraccionamiento, urbanización, edificación de tipo comercial, habitacional, industrial, de almacenamiento, etc., su mantenimiento, decoración, modificación, ampliación, administración, financiamiento, arrendamiento, subarrendamiento, compra venta y comercialización bajo cualquier figura jurídica, de toda clase de bienes muebles e inmuebles, por cuenta propia o a través de terceros.

c. Su domicilio es el ubicado en Monte Elbruz número 124 piso 2, interior 212-B, colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Miguel Hidalgo en la Ciudad de México, C.P. 11000 y su Registro Federal de Contribuyentes es VSS910808D95.



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

d. Es legítima propietaria del inmueble y construcciones erigidas sobre el mismo ubicado en LOTE XX MANZANA XX del conjunto urbano denominado CONDADO DEL VALLE cómo se acredita en términos de:

Escritura pública 17,619 otorgada en fecha 25 de abril de 2011 ante la fe de la Notario Público número 94 del Estado de México, Licenciada en Derecho Anabel Ugarte Reyes y debidamente inscrita el día 21 de diciembre de 2011 en el registro público de la propiedad hoy Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el folio real electrónico XXXXXXXXXX (este folio cambia de acuerdo al lote que se trate).

Dicha documentación puede ser consultada por la promitente compradora en el mismo domicilio que se manifiesta en la Declaración I inciso a.

e. En caso de que el inmueble referido en el inciso previo esté sujeto al régimen de propiedad en condominio. El inmueble indicado en el inciso previo, está sujeto al régimen de propiedad en condominio; en términos de la escritura pública 17,619 otorgada en fecha 25 de abril de 2011 ante la fe de la Notario Público número 94 del Estado de México, Licenciada en Derecho Anabel Ugarte Reyes y debidamente inscrita el 21 de diciembre de 2011 en el Registro Público de la Propiedad hoy Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el folio real XXXXXXXXXX (este folio cambia de acuerdo al lote que se trate) instrumento en el cual están referidas las correspondientes áreas de uso común y porcentaje de indiviso y que pueden ser consultados en el mismo domicilio que se manifiesta en la Declaración I inciso a. El condominio _____ (Nombre del condominio)

f. De conformidad con la legislación aplicable, cuenta con todas las autorizaciones, licencias y permisos relativos a la construcción del inmueble objeto del contrato, sus especificaciones técnicas, clase de materiales utilizados, seguridad, uso de suelo y servicios básicos; documentación que a continuación se indica: Alineamiento y número oficial, licencia de construcción, aviso de terminación de obra, proyecto ejecutivo autorizado entre otros.

Las autorizaciones, licencias y permisos anteriormente referidas, pueden ser consultadas por la promitente compradora en: en el acuerdo de FO-DGAU-31 de fecha 10 de noviembre del 2012 publicado en la Gaceta de Gobierno de fecha 6 de diciembre del 2010 y Condado del Valle II autorizado mediante acuerdo de fecha 22 de marzo de 2019, publicado en la Gaceta de Gobierno de 1 de abril de 2019.



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

g. Cuenta con los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, con el dictamen de las condiciones estructurales del inmueble; Que la promitente compradora puede consultar en el domicilio indicado en la Declaración I inciso a.

Y también cuenta con un Reglamento General y otro de adecuaciones o construcciones, mismo que se adjuntan al presente en el anexo "F" .

h. Al momento de la escrituración que formalice el contrato de compra venta del inmueble, éste debe de estar libre de todo gravamen que afecte la propiedad sobre el mismo.

i. Puso a disposición de la parte compradora , la información y documentación especificada en los "Anexos B y C" del presente contrato.

II Declara la "**PROMITENTE COMPRADORA**" que:

a.1. ☐ En caso de ser persona física. - Es de nacionalidad _____ acredita su identidad en términos de _____ con número de folio _____ (documento oficial emitido por _____); tiene _____ años, y su estado civil es _____.

a.2. En caso de ser persona jurídica. - Es una sociedad mercantil _____, legalmente constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el documento público __, otorgado ante la fe del _____ público __ de _____, el Licenciado _____, instrumento que consta inscrito en el Registro Público de Comercio de _____ bajo el folio mercantil _____.

b. En caso de ser persona física representada o jurídica. - Su _____, cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente contrato, lo cual se acredita en términos del instrumento publico __, otorgado ante la fe del _____ Publico _____ de _____, el Licenciado _____ mismo que consta inscrito en el Registro Público de Comercio de _____ bajo el folio mercantil _____, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

c. Su domicilio es el ubicado en _____ y su Registro Federal de Contribuyentes es _____.

d. Tiene capacidad jurídica y económica para obligarse en los términos del presente contrato.

III.- Declaran las partes que:

a. Es su voluntad celebrar el presente contrato



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

CLAUSULAS

Primera. Objeto. -.- El presente contrato solo da origen a obligaciones de hacer a cargo de las partes, las cuales prometen celebrar un contrato de compra venta a más tardar el día ____ del mes ____ del año ____ ante Notario Público, al tenor de la cual, la promitente vendedora venderá la vivienda indicada en la declaración I inciso d) anterior a la promitente compradora, quien a su vez se compromete a adquirir al pagar el precio cierto y en dinero consistente en la cantidad de \$ _____ M. N.

Segunda. Especificaciones de la vivienda.- El inmueble en mérito, tiene las especificaciones de identificación, técnicas de seguridad así como , las características, extensión del terreno, superficie construida , tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar de estacionamiento, servicios incluyendo los básicos, estado físico general, en su caso áreas de uso común con otros inmuebles y porcentajes de indiviso referidos en el "Anexo A "del presente contrato, el cual firmado por ambas partes forma parte integrante del mismo; anexo en el que también se detalla el equipamiento urbano existente en la localidad donde se encuentra el inmueble, así como los sistemas y medios de transporte existentes para llegar a él.

Tercera. - Procedimiento para firmar contrato definitivo.- El procedimiento a seguir para la firma del contrato definitivo es el siguiente: _____.

Cuarta.- Relación de los derechos y obligaciones de las partes.- Los derechos y obligaciones de las partes contractuales son los siguientes (listado enunciativo más no limitativo):

PROMITENTE VENDEDORA	
Derechos	Obligaciones
Exigir a la promitente compradora el cumplimiento del contrato definitivo de compraventa.	- Brindar información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble. - Poner a disposición de la promitente compradora la información y documentación del inmueble. - No condicionar la operación de consumo principal a la contratación de servicio(s) adicional(es). - Respetar el derecho de la compradora a cancelar la operación de consumo sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días hábiles (plazo que no deberá ser menor a 5 días hábiles contratados a partir de la firma del contrato) posteriores a la firma del contrato. - Celebrar el contrato definitivo de compraventa ante Notario Público. - Responsabilizarse de los daños y perjuicios ocasionados a la promitente compradora si procede con dolo o mala fe en la contratación.
PROMITENTE COMPRADORA	



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

Derechos	Obligaciones
• Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada del inmueble. • Recibir la información y documentación del inmueble. • Cancelar la operación sin responsabilidad alguna dentro de los 5 días naturales posteriores a la firma del contrato. • Exigirá la promitente vendedora el cumplimiento del contrato preparatorio. • Exigir los daños y perjuicios ocasionados en caso de que la promitente vendedora proceda con dolo o mala fe en la contratación.	• .Celebrar el contrato definitivo de compraventa ante Notario Publico.

Quinta. Revocación. - La promitente compradora cuenta con un plazo de 5 días hábiles (plazo que no deberá ser menor a 5 días hábiles contratados a partir de la firma del contrato) posteriores a la firma del presente contrato para revocar su consentimiento sobre la operación sin responsabilidad alguna de su parte, mediante aviso por escrito, de conformidad con la cláusula novena. Para el caso de que la revocación se realice por correo certificado o registrado o servicio de mensajería, se tomará como fecha de revocación, la de recepción para su envío.

Sexta. Incumplimiento del contrato. - Si vencido el plazo fijado en la cláusula primera para la celebración del contrato definitivo de compraventa, alguna de las partes contractuales no cumple la obligación de hacer en mérito, la contraparte perjudicada puede solicitarle: el cumplimiento de la promesa de contratar y dar al contrato la forma legal correspondiente; o la rescisión de la promesa bilateral de contratar. Destacando que, en ambos casos, tanto en el incumplimiento forzoso como en la rescisión, la parte que incumpla estará obligada a pagar la cantidad de \$ _____ (_____) por concepto de los daños y perjuicios causados.

Séptima. Proceder en caso del fenecimiento de la promitente compradora.- En caso de fallecimiento de la la promitente compradora antes de la firma del contrato definitivo, se presume que sus sucesor(es) legítimo(s) la sucede(n) en todos los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, salvo que manifieste(n) a la promitente vendedora su deseo de no continuar con la promesa de compra venta; de conformidad con la Norma oficial Mexicana, deberán pagar los gastos operativos de administración en que incurrió el promitente vendedor.

Octava. Servicios adicionales. - ☐ En caso de que la promitente vendedora ofrezca servicios adicionales. - El listado de los servicios adicionales, especiales o conexos, que puede solicitar la promitente compradora de forma opcional por conducto y medio de la promesa de compraventa son detallados en cuanto a su descripción y costo en el "Anexo D".

La promitente vendedora sólo puede presentar servicios adicionales, especiales o conexos, si cuenta con el consentimiento escrito de la promitente compradora sobre los mismos. Las erogaciones distintas al precio de venta deben ser aceptadas por escrito por la promitente compradora, por lo que, la promitente vendedora solo podrá hacer efectivo su pago, de manera posterior a haber recabado dicho consentimiento.



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

La promitente compradora en cualquier momento podrá solicitar dar por terminada la prestación de los servicios adicionales, especiales o conexos a la promesa de compraventa, mediante aviso por escrito a la promitente vendedora, sin que ello implique la conclusión de la contratación principal.

Novena. Notificaciones entre las partes.- Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, avisos o cualquier otra comunicación que deban darse las partes conforme a este contrato, deben hacerse por escrito y considerarse como debidamente entregadas si se encuentran firmadas por la respectiva parte contractual o su representante o apoderado legal y entregadas con acuse de recibo al destinatario o confirmación de recepción en:

PROMITENTE VENDEDORA	PROMITENTE COMPRADORA
- Domicilio: Monte Elbruz número 124 piso 2, interior 212-B, colonia Lomas de Chapultepec III Sección , Miguel Hidalgo en la Ciudad de México, C.P. 11000. - Correo electrónico: postventa@condadodelvalle.com	- Domicilio: _____ - Correo electrónico: _____

Décima. Canales de atención.- La promitente vendedora cuenta con los siguientes canales de atención para recibir comentarios, sugerencias y quejas de la promitente compradora:

Dichos canales están habilitados los días lunes a viernes en un horario de 10:00 a 16:00 y el plazo de respuesta es de max 10 días laborales según sea el caso.

➤ **Postventa:**

José Wenceslao López Villazteca
postventa@condadodelvalle.com

➤ **Recepción de comprobantes de pago, facturación, envió de recibos de pago:**

Juan Jose Zermeno
facturacion@condadodelvalle.com

➤ **Ventas:**

Liliana García Peñaloza
lgarcia@condadodelvalle.com

➤ **Escrituración:**

Julio Flores
jflores@condadodelvalle.com



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

Décima Primera. Datos personales. - Los datos personales que se obtengan por la promitente vendedora deberán ser tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.

Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, la promitente vendedora adjunta al presente contrato su aviso de privacidad en el "Anexo E", en el cual informa al titular de los datos personales, qué información recabará y con qué finalidades.

En el caso de tratarse de datos personales sensibles, la promitente vendedora deberá obtener consentimiento expreso y por escrito del titular para su tratamiento . y seguido no podrán crearse bases de datos que contengan datos personales sensibles, sin que se justifique la creación de las mismas para finalidades legítimas, concretas y acordes con las actividades o fines explícitos que persigue el sujeto regulado.

En caso de que los datos personales fueren obtenidos de manera indirecta del titular, se debe informar a los titulares de los datos personales que así lo soliciten cómo se dio la transferencia u obtención de dichos datos y se deben observar las siguientes reglas:

- a. Si fueron tratados para una finalidad distinta prevista en una transparencia consentida, o si los datos fueron obtenidos de una fuente de acceso público, el aviso de privacidad se debe de dar a conocer a la promitente compradora en el primer contacto que se tenga con él.
- b. Cuando la promitente vendedora pretenda utilizar los datos para una finalidad distinta a la consentida, el aviso de privacidad debe de ser actualizado y darse a conocer al titular previo aprovechamiento de los datos personales.

La persona titular de los datos personales o su representante legal podrán solicitar a la promitente vendedora en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición respecto a sus datos personales y datos personales sensibles.

Décima Segunda. Competencia administrativa de la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO). - Ante cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato , la promitente compradora puede acudir a la Profeco , la cual tiene funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de los consumidores y procurar la equidad y certeza jurídica en las relaciones de consumo , desde su ámbito competencial.

Décima Tercera. - Competencia de las autoridades jurisdiccionales. - Para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las autoridades jurisdiccionales competentes de Metepec, Estado de México, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o cualquier otra razón.



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20ya0N4eUt1UnRnNnQyc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

Queda prohibido a los proveedores que utilicen información sobre consumidores con fines mercadotécnicos o publicitarios y a sus clientes, utilizar la información relativa a los consumidores con fines diferente a los mercadotécnicos o publicitarios, así como enviar publicidad a los consumidores que expresamente les hubieran manifestado su voluntad de no recibirla o que estén inscritos en el Registro Público de Consumidores (también denominado Registro Público para Evitar Publicidad). Los proveedores que sean objeto de publicidad son corresponsables del manejo de la información de consumidores cuando dicha publicidad la envíen a través de terceros.



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

Anexo A

Especificaciones del bien inmueble destinado a casa habitación



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

Anexo B

Información y documentación del inmueble que se pone a disposición de la compradora

INFORMACIÓN / DOCUMENTACIÓN	SI	NO	Medio a través del cual se pone a disposición de la promitente compradora
Documentos que acrediten la propiedad del inmueble.			
Personalidad del vendedor y autorización para promover la venta.			
Autorizaciones licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, la clase de materiales utilizados en la construcción, servicios básicos con que cuenta, así como todos aquellos con los que debe contar el inmueble de conformidad con la legislación aplicable.			
Planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble.			
Programa Interno de Protección Civil (Instrumento de planeación y operación que se compone por el plan operativo para la Unidad Interna de Protección Civil, el plan para la continuidad de operaciones y el plan de contingencia y tiene como propósito mitigar los riesgos previamente identificados y definir acciones preventivas y de su respuesta para estar en condiciones de atender la eventualidad de alguna emergencia o desastre).			
Características del bien inmueble.			
Reglamento de adecuaciones o construcción aplicable al fraccionamiento, condominio o conjunto habitacional.			
Existencia de gravámenes que afecten la propiedad del inmueble.			
Beneficios adicionales.			
Condiciones bajo las cuales puede cancelar la operación.			
Listado de Servicios adicionales, especiales o conexos.			
Carta de derechos.			
Aviso de Privacidad.			

Importante para la compradora. - Antes que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al inmueble, es importante cerciorarse de que la misma coincide con la que efectivamente le haya mostrado y/o proporcionado la vendedora.

Parte vendedora	Parte compradora



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

Anexo C

Carta de derechos de la parte compradora

- Recibir información y publicidad veraz, clara y actualizada de los bienes inmuebles que le fueron ofertados por la parte vendedora; de forma tal, que este en posibilidad de tomar la mejor decisión de compra.
- Conocer la información sobre las características del inmueble, entre estas: la extensión del terreno, áreas de uso común y estado general físico.
- Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
- Por lo que hace a la compraventa, no realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, con excepción de los anticipos o gastos operativos.
- Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el cual consten los términos y condiciones de la promesa de compraventa del bien inmueble. Posterior a su firma, la parte vendedora tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado a la compradora.
- Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.
- Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer y en su caso consentir el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione, que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
- Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.
- Los derechos previstos en esta carta no excluyen otros derivados de tratados o convenciones internacionales de los que los Estados Unidos Mexicanos sea signatario; de la legislación interna ordinaria; o de reglamentos expedidos por las autoridades administrativas competentes.



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

Anexo D

Listado de servicios adicionales, especiales o conexos a la promesa de compraventa

Parte vendedora	Parte compradora



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

Anexo E

Aviso de privacidad

Parte compradora



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

Anexo F

Reglamento de adecuaciones o construcción aplicable a fraccionamiento, condominio o conjunto habitacional REGlamento GENERAL DEL CONJUNTO URBANO CONDADO DEL VALLE Y CONDADO DEL VALLE II

El Conjunto Urbano Condado del Valle y Condado del Valle II, fue edificado para que usted y su familia gocen de las comodidades de la vida moderna, en este reglamento usted encontrara especificadas en una forma clara y precisa las reglas que regulan la construcción, el uso de los espacios públicos, la circulación de vehículos, pago de cuotas, y algunas reglas de urbanidad que permitirán una sana convivencia entre todos los habitantes del conjunto, para lograr una vida armoniosa y de tranquilidad para todas las familias que convivan dentro del Conjunto Urbano Condado del Valle, y Condado del Valle II, las cuales deberán ser respetadas para beneficio de todos.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- El Conjunto urbano Condado del Valle y Condado del Valle II, (en adelante el conjunto), se regirá y operará con base en lo establecido en la Escritura Constitutiva del Conjunto, este Reglamento y en caso necesario por la Ley.

El Reglamento será obligatorio e imperativo para cualquier persona que tenga cualquier derecho, título o interés en cualquier porción de la Propiedad dentro del Conjunto, incluyendo sus herederos, sucesores, legatarios y cesionarios o causahabientes.

El presente Reglamento se encargará de regular la operación, mantenimiento, reparación, preservación y manejo del Conjunto, incluyendo la relación entre propietarios individuales, condóminos, Administrador y terceras personas, además de reglamentar la dictaminación de sus proyectos arquitectónicos, así como su ejecución y operación sin detrimento del cumplimiento de las normas federales, estatales y municipales vigentes.

Por tanto, las previsiones de este Reglamento del Conjunto son obligatorias para cualquier persona que bajo cualquier título sea dueño, posea, use, disfrute o por cualquier título o medio tenga acceso a las áreas que forman parte del Conjunto.

Las modificaciones al presente reglamento se acordarán en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos el 75% formado por los propietarios individuales y proindiviso del condominio y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos.

ARTICULO 2. - El Conjunto se clasifica bajo las siguientes categorías: Por su estructura, el conjunto cuenta con LOTES DE TERRENO, que serán los terrenos de propiedad privada que forman parte del conjunto, sobre los cuales se llevarán a cabo construcciones residenciales, y cada propietario podrá usar, gozar y disfrutar en forma singular y exclusiva, con las limitaciones establecidas en este Reglamento; y las áreas de CONDOMINIOS, las que están constituidas por AREAS PRIVATIVAS en condominios horizontales o verticales y las AREAS COMUNES GENERALES que serán las áreas, servicios e instalaciones de propiedad y uso común, así como el área comercial.

Son partes de las AREAS COMUNES GENERALES, enunciado de forma enunciativa mas no limitativa los siguientes:

1. Espacios abiertos de uso común: Tales como vialidades y andadores peatonales, áreas verdes, vallado, cajones de estacionamiento (si los hubiera).

2. Servicios: Tales como: Servicio de Seguridad y Vigilancia, servicio de limpieza, servicio de mantenimiento, áreas comerciales y deportivas.

3. Infraestructura: Tales como: Casetas de Seguridad, Sistema de Suministro Eléctrico, Sistema de Alumbado, Sistema de Suministro de Agua, Sistema de Riego, Sistema de Recogida y Depuración de Aguas Residuales, Sistema de Recogida de Aguas Pluviales, Sistema de Comunicaciones (telefónicas, TV, Internet, etc.), jardines y árboles.

ARTÍCULO 3.- Para los efectos de este reglamento se entenderá por:

I.- Reglamento, al presente ordenamiento

II.- Conjunto, al conjunto urbano de tipo habitacional denominado "Condado del Valle" autorizado mediante acuerdo de FO-DGAU-31 de fecha 10 de noviembre del 2012 publicado en la Gaceta de Gobierno de fecha 6 de diciembre del 2010 y Condado del Valle II autorizado mediante acuerdo de fecha 22 de marzo de 2019, publicado en la Gaceta de Gobierno de 1 de abril de 2019.

III.- Comité, al comité de proyectos y obras del Conjunto Urbano Condado del Valle

IV.- Desarrollador, a la empresa Valle San Sebastián en su carácter de vendedor.

V.- Inmueble, al terreno y las construcciones adheridas al suelo que en él se encuentran.

VI.- Obra, a toda construcción que se realice dentro del Conjunto Urbano Condado del Valle.

VII.- Propietario, al desarrollador, al comprador, promitente comprador o adquirente de cualquier derecho de propiedad de un lote o casa habitación dentro del Conjunto.

VIII.- Condómino, es cualquier persona física o moral, que sea propietaria registrada o beneficiaria de un título o derecho sobre una unidad privativa.

ARTÍCULO 4.- Todos los propietarios y condóminos deberán cumplir con las reglas establecidas en este reglamento, cuya finalidad es conseguir una imagen urbana adecuada en el Conjunto, una administración y funcionamiento adecuados, un uso ordenado de las vialidades, áreas comunes, seguridad, esto, en beneficio de sus habitantes y para lograr una mayor plusvalía de sus propiedades y no harán ni dejarán hacer por personas que ocupen sus inmuebles permanente o transitoriamente, nada que pueda menoscabar el buen aspecto y prestigio del conjunto.

ARTÍCULO 5.- Cada propietario y condómino, usara de su propiedad individual en forma ordenada y tranquila y por lo tanto no podrá destinarla a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres, ni efectuar acto alguno o incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad de los demás habitantes o que comprometan su solidez, seguridad, salubridad y comodidad del conjunto. Los propietarios y condóminos deberán de abstenerse



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

de realizar todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la operación del inmueble, o que estorbe o dificulte el uso común de los servicios o instalaciones generales.

Los propietarios y condóminos deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que cause molestias a los demás y estarán obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones que pertenezcan a su propiedad.

ARTICULO 6. - Cada propietario y cada condómino estarán obligados al pago de las cuotas de mantenimiento, las cuales se pagarán al administrador del Conjunto las que se clasifican de la siguiente manera:

CUOTAS ORDINARIAS: destinadas a constituir un fondo que cubra los gastos de mantenimiento y administración a los que se refiere el artículo siguiente y otro fondo de reserva, para imprevistos y adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el Conjunto. El fondo destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de dos meses.

CUOTAS EXTRAORDINARIAS: cuotas que deben aplicarse a la realización de mejoras importantes o urgentes en el Conjunto. Estas cuotas se establecerán por la Asamblea General del Conjunto, decidiéndose la forma y lugar de pago para el caso de que los fondos a que refiere el inciso anterior fueren insuficientes.

FONDO DE RESERVA: se constituye un fondo de reserva para imprevistos y emergencias, que deberán pagar todos los habitantes del conjunto al momento de la adquisición de su propiedad, y que corresponde a dos cuotas de las que estén vigentes al momento de la adquisición.

Las cuotas ordinarias determinadas por Asamblea General del Conjunto se destinarán preferentemente al pago de los gastos comunes que, con carácter enunciativo y no limitativo, a continuación, se relacionan:

- a) Contribución por servicios de agua potable y/o cualquier medio por el cual se obtenga dicho servicio.
- b) Pago de energía eléctrica.
- c) Pago de impuesto predial correspondientes a las AREAS COMUNES
- d) Teléfono de servicio de la administración.
- e) El costo de utensilios y materiales para la limpieza y cuidado de las AREAS COMUNES.
- f) Los honorarios a operarios, empresas y/o profesionistas que intervengan en la gestión de asuntos del Conjunto y de las AREAS COMUNES.
- g) El importe de los gastos de administración, conservación, operación, mantenimiento, reparaciones y mejoras, para las AREAS COMUNES, jardines y árboles.
- h) Los demás que determine la Asamblea General del Conjunto.
- i) Seguridad.

CAPITULO II ORGANOS DE GOBIERNO

ARTÍCULO 7. - Las resoluciones de las Asambleas Generales obligarán a todos y a cada uno de los habitantes del Conjunto, inclusive a los ausentes o disidentes, quienes no podrán legalmente contradecir, modificar, o anular las resoluciones de la Asamblea, salvo en los casos previstos por la ley.

Sujeto a lo dispuesto por la ley, cada propietario tendrá en las Asambleas voz y voto y en el caso de los condóminos tendrá un valor igual al porcentaje que le corresponda en función del indiviso establecido en la Escritura Constitutiva para su unidad.

No obstante lo anterior:

En el caso de propietarios y condóminos que se encuentren en deuda con el Conjunto por cualquier concepto, o por cualquier circunstancia ajena a la Administración, serán privados de su Derecho de Voto en las Asambleas Generales hasta que cesen en su situación de morosos.

ARTICULO 8. - Estando reunidos la totalidad de los propietarios y condóminos o sus representantes, podrán celebrar sin previa convocatoria la Asamblea General del Conjunto para tomar las decisiones que consideren pertinentes.

ARTICULO 9. - Cuando menos una vez al año a de celebrarse en el lugar designado por el Administrador, una Asamblea General del Conjunto.

Las Asambleas se celebran de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento siguiendo el Orden del Día.

En las Asambleas se tratará únicamente sobre los asuntos indicados en la Convocatoria de la respectiva Asamblea, salvo el caso que estén reunidos la totalidad de los propietarios y condóminos.

La Asamblea General del Conjunto tendrá las siguientes facultades:

Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==



1. Analizar, discutir y en su caso, aprobar el estado de cuenta anual preparados por el Administrador, que se someta a su consideración.
2. Discutir y aprobar el presupuesto anual para el siguiente ejercicio anual y determinar la forma en que se suministren los fondos necesarios para cubrirlo. En este presupuesto se incluirán los fondos a que se refiere al inciso siguiente.
3. Establecer las cuotas para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva, para imprevistos y adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el Conjunto.
4. Asimismo la Asamblea tendrá la facultad de establecer cuotas extraordinarias para el mantenimiento de LAS AREAS COMUNES GENERALES, así como su forma y lugar de pago para el caso de que los fondos a que se refiere el inciso anterior fueren insuficientes.
5. Discutir, determinar y ordenar los trabajos que sean necesarios para conservar el Conjunto en buenas condiciones de mantenimiento y eficiente funcionamiento de los servicios para las AREAS COMUNES GENERALES.
6. Designar auditores externos, cuyo nombramiento siempre recaerá en un despacho de contadores públicos debidamente calificados para tal efecto; por lo tanto, los dictámenes emitidos por el despacho constituirán para cada uno de los propietarios y condóminos, un reporte real y fehaciente de la operación administrativa.
7. Analizar y en su caso, aprobar la auditoria anual externa que se practique respecto de la operación del periodo anual anterior.
8. Estudiar y decir sobre todos los asuntos que afecten al Conjunto y a sus habitantes.
9. Designar o remover a los integrantes del Comité de Vigilancia, en el entendido de que para designarlos o removerlos se requerirá el voto aprobatorio de una mayoría de Propietarios y Condóminos que representen por lo menos el 90%.
10. Remover al Administrador y fijar su remuneración, en el entendido que para su remoción se requerirá el voto aprobatorio de una mayoría que represente por lo menos el 90% del total de propietarios y condóminos.
11. Incrementar el interés mensual moratorio que los propietarios y condóminos deban pagar para el caso de mora en el pago de las cuotas o cualquier otra cantidad que no esté prevista en este Reglamento que los propietarios y condóminos deba pagar.

ARTICULO 10. - La convocatoria para las asambleas generales, será fijada en un lugar visible dentro del conjunto y publicada en un periódico de mayor circulación del Estado de México, cuando menos 10 días antes de la fecha señalada para la asamblea. Asimismo, los condóminos serán notificados mediante la fijación de la convocatoria en cada una de las secciones del conjunto o bien mediante envío de correo electrónico a la dirección de correo electrónico que hayan proporcionado al administrador para dichos efectos y solo con él envío de este correo se tendrá por cumplida la notificación. En caso de suma urgencia se convocará la asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan.

EL ADMINISTRADOR

ARTICULO 11. - El Administrador del conjunto será la sociedad Operadora y Administradora Terralta S.A.S. DE C.V., hasta en tanto no sea nombrado otro administrador y entre en funciones, para lo cual se necesitará de un 90% del total de votos de propietarios y condóminos, o bien sea designado por el desarrollador.

El Administrador, en calidad de apoderado general del Conjunto, tendrá los siguientes poderes:

- Para pleitos y cobranzas, pudiendo entre otros:
 - a) Intentar o desistirse de toda clase de procedimientos; inclusive de amparo y ante las autoridades de trabajo.
 - b) Transigir y celebrar convenios judiciales y/o contratos con personas físicas o morales.
 - c) Comprometer en árbitros.
 - d) Absolver y articular posiciones.
 - e) Recusar.
 - f) Subastar y hacer cesión de bienes.
 - g) Recibir pagos.
 - h) Consentir resoluciones judiciales.
 - i) Presentar denuncias y querellas en materia penal, y para desistirse de ellas cuando así lo permita la ley.
 - j) Coadyuvar con el Ministerio Público.
 - k) Comparecer ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje en nombre y representación de los propietarios y condóminos.
 - l) Despedir personal en nombre y representación de los propietarios y condóminos previo acuerdo con el Comité de Vigilancia.
 - m) Representar a los propietarios y condóminos en los negocios de interés común previa autorización por escrito del Comité de Vigilancia.

Poder General para Actos de Administración de los bienes de las AREAS COMUNES del Conjunto, en los términos del Artículo 7.771 del Código Civil del Estado de México, sus correlativos y concordantes de los Códigos Civiles de las demás entidades de la República Mexicana.

Asimismo, corresponderá al Administrador ejercer las siguientes facultades y atribuciones:



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

- I. Cuidar y vigilar los bienes del conjunto y las AREAS COMUNES, así como controlar en coordinación con cada una de las secciones del conjunto el acceso a las mismas.
- II. Llevar debidamente un libro de Actas de las Asambleas.
- III. Redactar la documentación relativa y conservar los libros del conjunto, los que en todo tiempo podrán consultar los propietarios y condóminos previa notificación por escrito al Administrador.
- IV. Atender la operación de las instalaciones y servicios generales, en coordinación con cada una de los auxiliares de cada sección del conjunto.
- V. Realizar las obras que sean necesarias en los términos del presente Reglamento, la ley, para mantener el Conjunto en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen eficazmente.
- VI. Ejecutar las resoluciones de la Asamblea General de propietarios y condóminos, salvo que ésta designe a otras personas.
- VII. Proponer al Comité de Vigilancia la creación de Normas de Régimen Interno, en caso de ser necesario.
- VIII. Recaudar de los propietarios y condóminos las cuotas que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, administración, reserva y cuotas extraordinarias, otorgando el recibo correspondiente.
- IX. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Conjunto y con cargo al fondo correspondiente.
- X. Convocar a las Asambleas en los términos de este Reglamento.
- XI. Cuidar el debido cumplimiento y observación de las disposiciones de la ley, la escritura constitutiva y este Reglamento.
- XII. Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de propietarios y condóminos para contratar los seguros correspondientes, en caso de ser necesario.
- XIII. Tomar las medidas que juzgue convenientes, a solicitud de la Asamblea General del Conjunto o del Comité de Vigilancia, según sea el caso, recurriendo en caso necesario a la autoridad judicial, a efecto de que el propietario o condómino que se encuentre en incumplimiento de las obligaciones consignadas en este reglamento las cumpla a cabalidad.
- XIV. Administrar cada una de las secciones del Conjunto.
- XV. Las demás señaladas en la ley.

ARTICULO 12. - En caso de nombramiento de nuevo Administrador, efectuado en los términos de este Reglamento, el Administrador saliente, en forma conjunta con la persona o personas designadas para recibir la administración, deberán levantar el acta de recepción de inventarios.

El plazo a que deberá sujetarse tanto el Administrador saliente y la persona o personas designadas para recibir los inventarios verificados eficazmente, será de 30 treinta días improrrogables que se computarán a partir de la fecha de transmisión de la administración. En caso de que alguna de las partes fuera negligente para levantar conjuntamente los inventarios, la parte afectada solicitará a un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio el levantamiento del inventario. simultáneamente, la parte afectada lo comunicará a la parte negligente por medio de un escrito que se entregará a esta última, ante la presencia de un Notario Público, y la única acta de inventario válida en este caso será la levantada por el despacho de Contadores Públicos que haya sido designado para estos efectos, por lo que, las actas levantadas con posterioridad no tendrán validez alguna.

Dentro del acta o actas de recepción de inventarios se harán constar los siguientes puntos:

1. El arqueo de fondos, tanto de mantenimiento, admisión, servicios, así como el fondo de reserva.
2. El arqueo de las cartas a deudores del Conjunto.
3. El arqueo de acciones y valores del Conjunto, si los hubiere.
4. El inventario físico de los equipos de operación y servicio.
5. El inventario físico del equipo y máquinas de oficinas.

El Administrador saliente estará obligado a rendir cuentas a la persona o personas designadas para recibir la administración desde el inicio hasta el Último día de gestión.

La rendición de cuentas se hará con base en los estados contables y financieros que entregue el Administrador saliente.

ARTICULO 13.- Los Condóminos, Propietarios y/o Habitantes de cada sección del Conjunto elegirán en forma directa a su administrador de entre los Condóminos, Propietarios y/o Habitantes de su sección mediante voto directo, el cual será emitido anualmente, en reunión previamente convocada por la administración saliente, la cual de preferencia se convocara en el mes de diciembre de cada año; en dicha reunión se decidirá sobre el monto de las cuotas a pagar para el mantenimiento y vigilancia de la sección y se rendirá un informe pormenorizado de los gastos efectuados durante el año y del destino de las cuotas aportadas por los Condóminos, Propietarios, y/o Habitantes de su sección, el administrador designado por cada sección se encargara de representarla ante la administración general del Conjunto, y entregara en forma mensual la aportación que a cada sección corresponda para el mantenimiento general del Conjunto y será el portavoz oficial de cada sección para tratar asuntos relacionados con la administración general del conjunto.



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

EL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 14. - El Comité de Vigilancia estará siempre integrado por dos (2) miembros, quienes actuarán personal y directamente con el carácter de Presidente y Secretario.

El primer Comité de Vigilancia será el designado por este Reglamento y permanecerá en su cargo mientras no se designe otro.

El Comité de Vigilancia está compuesto por las siguientes personas:

- a) Macroterrum S.A. de C.V.
- b) Hasiera S.A. de C.V.

ARTÍCULO 15.- El Comité de Vigilancia, integrado por los miembros a que este Reglamento se refiere, tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Cerciorarse que el Administrador cumpla con las resoluciones que emanen de la Asamblea General.
- b) Estar pendientes de que el Administrador cumpla con las atribuciones que le señala este Reglamento.
- c) Dar Cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del Conjunto.
- d) Informar a la Asamblea General sobre los casos incumplimiento de las disposiciones de la Ley, la Escritura de Constitución del conjunto y este Reglamento, así como de los propietarios y condóminos morosos que tengan adeudos con el Conjunto y deban ser requeridos judicialmente por el Administrador.
- e) Coadyuvar con el Administrador siempre que así se lo solicite, en hacer observaciones con los propietarios y condóminos sobre sus obligaciones e incumplimientos.
- f) Informar a la Asamblea General de las irregularidades o faltas en que haya incurrido el Administrador, debiendo notificar a éste por escrito, para que asista a la Asamblea relativa, informándole de las irregularidades de que se trate.
- g) Presentar un reporte de actividades por escrito a la Asamblea General.
- h) Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador a la Asamblea General y aprobar el informe que prepare el Administrador sobre avances y problemas de los programas acordados en la Asamblea General.
- i) Cuidar la gestión y eficiencia del Administrador, recibir quejas de los propietarios y Condóminos en contra de este y tomar las medidas que estime convenientes en vista de dichas quejas.
- j) Cuidar y supervisar el manejo de fondos del Conjunto por el Administrador.
- k) Vigilar la constitución, conservación y manejo de los fondos para gastos de mantenimiento y administración y el de reserva para la adquisición y reposición de implementos, maquinaria y equipo.
- l) Resolver los asuntos que no estén reservados al Administrador y a la Asamblea General.
- m) Autorizar las medidas de urgencia que estime convenientes en los casos en que, aunque estén reservados a la Asamblea, no puedan quedar pendientes hasta la reunión de aquélla.
- n) Convocar a la Asamblea General del Conjunto cuando el Administrador no lo haga dentro del término establecido en este Reglamento.
- o) Previo acuerdo con el Administrador, dar su conformidad para la realización de obras en las AREAS COMUNES sin necesidad de celebrar Asamblea General siempre que el monto total de las obras realizadas dentro del ejercicio de que se trate no exceda de un 20% del total del presupuesto del ejercicio en cuestión.
- p) Realizar inspecciones en los inmuebles en obra a efecto de determinar si las obras, instalaciones o materiales que sobre dichos inmuebles se realicen o utilicen sean conforme a lo estipulado en el presente Reglamento y los reglamentos de construcción de las diferentes secciones del conjunto y a la autorización emitida por el Comité de Proyectos.
- q) En caso de construcción que se encuentre en violación de las obligaciones y restricciones contenidas en este Reglamento y los reglamentos de construcción de las diferentes secciones del conjunto, podrá exigir al propietario o condómino que haya incurrido en incumplimiento que realice las modificaciones o demoliciones que procedan, otorgándole un plazo de 30 días naturales para efectuarlas.
- r) En caso de que no se efectúen las modificaciones en el plazo mencionado, el propietario o condómino deberá pagar una pena convencional mensual que determine previamente el Administrador por todo el tiempo que dure dicho incumplimiento.
- s) Independientemente de la sanción antes descrita, en caso de que el incumplimiento continúe por más de 30 días después de que haya vencido el plazo otorgado, el propietario o Condómino se hará acreedor a las sanciones que determine la Asamblea General de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.
- t) Las demás que se deriven de la ley, la Escritura Constitutiva y este Reglamento.

ARTÍCULO 16.- Los miembros del comité de Vigilancia podrán ser removidos conjunta o individualmente en su cargo en el caso de incumplimiento de sus obligaciones y cuando así lo decida la Asamblea General del Conjunto en la que el acuerdo sea tomado por un mínimo del 90% (noventa) por ciento de los propietarios.

ARTICULO 17. - Son atribuciones de los miembros del Comité de Vigilancia:

1. Presidir las Asambleas y reuniones del Comité de Vigilancia



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

2. Convocar a las Reuniones del Comité de Vigilancia en cualquier momento en que se considere conveniente para dar curso a los asuntos de su competencia y debiendo convocar por lo menos cada tres meses.

CAPITULO III EDIFICACION DE CASAS HABITACION EN LOTES Y AREAS PRIVATIVAS

ARTÍCULO 18.- Se crea a partir de este reglamento un Comité de Proyectos del Conjunto, a cargo del desarrollador o un tercero contratado por el administrador del conjunto, y será dicho Comité el único encargado de emitir el dictamen correspondiente, favorable o no, de los proyectos arquitectónicos presentados por los propietarios o condóminos para la construcción, remodelación, ampliación o cualquier cambio relacionado a la estructura y fachada de los inmuebles en el Conjunto, quedando a cargo de este comité el vigilar el cumplimiento del proyecto autorizado (en conjunto con las autoridades municipales) así como el cumplimiento del reglamento; tendrá a su cargo las supervisiones periódicas necesarias para ello, y en este caso la administración de cada sección deberá asignar a algún supervisor que trabaje con el Comité de proyectos y auxilie en la vigilancia de la ejecución de dichos proyectos los cuales serán acordes con las reglas establecidas en el reglamento de construcción autorizado de cada sección y con el dictamen del comité de proyectos debidamente autorizado.

ARTÍCULO 19.- El propietario o condómino que proyecte construir, remodelar, ampliar o cualquier cambio relacionado a la estructura y fachada de los inmuebles en el conjunto, deberá previamente a la obtención de la licencia de construcción ante la autoridad competente, obtener el dictamen de autorización del proyecto del Comité de Proyectos del Conjunto y para ello tendrá que presentar solicitud por escrito, la cual se deberá acompañar con los siguientes documentos:

1. Solicitud para el dictamen de autorización del proyecto, firmada por el propietario.
2. Renders de las 4 fachadas del proyecto.
3. Croquis de localización.
4. Plano con la poligonal y nomenclatura del lote o lotes donde se ubique el proyecto objeto de la dictaminación, señalando las restricciones que corresponda.
5. Reglamento de la Sección en donde se pretenda edificar la construcción.
6. Memoria descriptiva donde se especifiquen los materiales que se pretenden usar en los acabados.
7. Planos arquitectónicos doble carta, plantas, fachadas y cortes.
8. Planos arquitectónicos 90x60cm, plantas, fachadas y cortes.
9. Programa General de Obra. No debe de exceder de un año de duración.
10. Presentar documento que acredite la legítima propiedad del lote o área privativa donde se pretende construir.
11. Carta responsiva de seguridad estructural.
12. Carta responsiva de quien se constituya como el perito responsable del proyecto manifestando conocer y respetar el presente reglamento, así como el reglamento de construcción de la sección en donde se vaya a edificar el inmueble, en esta carta deberá obligarse a que en caso de que no respete los reglamentos no podrá participar como perito en la edificación de otra obra, se acompañará copia simple de su cédula profesional y cédula o registro de perito en cualquier rama de la construcción, en esta carta el perito que firme como responsable deberá manifestar que se obliga a vigilar y estar pendiente de que la obra se desarrolle de acuerdo con el proyecto autorizado.
13. Copia de recibo de pago a Comité interno de proyectos de Condado del Valle por la revisión y dictamen de su proyecto.
14. Copia de pago del impuesto predial al corriente.
15. Carta de no adeudo de pago de mantenimiento de la sección a la que corresponda.
16. Copia de pago de servicio de agua.
17. Pagaré firmado por el propietario de acuerdo con lo establecido en el Artículo 20 de este reglamento.
18. Proyecto arquitectónico en formato electrónico

ARTÍCULO 20.- Una vez recibida la solicitud y anexos descritos en el artículo anterior, el Comité de Proyectos del Conjunto; tendrá un plazo de 15 (quince) días para emitir el dictamen de autorización o no del proyecto presentado, en el caso de que dicho dictamen se autorice, el propietario o condómino podrá iniciar sus trámites ante la autoridad que corresponda para la obtención de la correspondiente licencia de construcción, y una vez obtenida ésta última, la presentará al Comité de Proyectos, para que éste coteje que dicha licencia hubiere aprobado el proyecto que se autorizó previamente, y con ello el propietario o condómino pueda iniciar la obra, dicha obra deberá concluirse en un periodo no mayor a 12 meses, a partir de la obtención de la licencia de construcción emitida por la autoridad competente y haber dado aviso por escrito al Comité de la fecha de inicio de la obra, ahora bien, si por falta de recursos no se pudiera terminar la obra en este periodo, el propietario o condómino tendrá la obligación de terminar todo el exterior del proyecto y por lo menos dejar terminado al 100% el exterior de la construcción (las fachadas pintadas y los techos terminados, ventanería terminada y los jardines presentables) para así evitar dejar obras inconclusas que perjudiquen la imagen del Conjunto.

En el caso de que el proyecto no se autorice, el propietario o condómino deberá subsanar en un plazo de 15 (quince) días las observaciones hechas a su proyecto y lo presentará de nuevo ante el Comité de Proyectos, para su debida autorización y hasta entonces podrá obtener la respectiva licencia de construcción, apegándose a lo establecido en el párrafo anterior.

Si por cualquier motivo el propietario o condómino hace cambios al proyecto autorizado por el Comité de Proyectos del Conjunto, tendrá la obligación de presentarlo nuevamente ante dicho Comité de Proyectos, de no ser así deberá demoler la obra que no cumpla con el proyecto



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

autorizado y deberá pagar además una penalización de 4,231 días de salario mínimo general vigente en Metepec, Estado de México al momento en que se incurra en dicha penalización; cantidad que entregará a la administración del Conjunto, como consecuencia de su incumplimiento.

A efecto de garantizar las obligaciones establecidas en este artículo, cada propietario o condómino tendrán dos opciones, otorgar una póliza de fianza de cumplimiento con vigencia de dos años, por la cantidad de \$300,000.00 (trescientos mil pesos 00/100 M.N.) o bien se obliga a firmar un título de crédito (pagare) por la suma de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.), en ambos casos a favor del administrador del conjunto, el cual solo se hará efectivo solo si se incumple en el pago de la penalización impuesta.

El Comité de Proyectos tendrá la facultad de estar monitoreando y revisando cuando estime conveniente, el avance de la obra para lo cual realizará visitas físicas al inmueble y así poder dar cumplimiento en forma puntual al Proyecto autorizado y al presente reglamento.

Los Arquitectos o responsables de obra que contraten los condóminos, que no cumplan con el Reglamento General o el del Condominio; serán vetados por el Comité de Vigilancia una vez que el Comité de Proyectos lo haga de su conocimiento, por lo que el Comité de Proyectos deberá de tener cuidado en no autorizar un proyecto, cuando se tenga evidencia de que dicho profesional no ha acatado las disposiciones autorizadas en el dictamen de construcción durante y después de la ejecución de la obra, debiendo de hacer esto del conocimiento del Administrador quien no le permitirá el acceso como constructor, perito o responsable de obra; pero si dicho profesional, es propietario o habita dentro del condominio, deberá de abstenerse de llevar a cabo la supervisión o ejecución de obra, caso contrario se hará acreedor a una sanción económica de hasta 2500 salarios mínimos dependiendo la gravedad de la falta, que será requerida por el Administrador a favor del Comité de Proyectos ya sea extrajudicial o judicialmente, independientemente de lo anterior se dará aviso a la autoridad competente encargada de emitir y controlar las cédulas de perito, para que actúen en consecuencia, debido a su falta de ética y profesionalismo.

ARTÍCULO 21.- Los propietarios o condóminos solo podrán edificar las construcciones que se precisen en el dictamen emitido por el Comité de Proyectos del Conjunto.

ARTÍCULO 22.- Se requerirá de autorización por escrito del Comité de Proyectos del Conjunto para:

- Realizar obras, modificaciones o reparaciones en las vías públicas y privadas, previo dictamen favorable del Comité de Proyectos.
- Ocupar las vías públicas y privadas con instalaciones, construcciones provisionales, materiales de construcción o cualesquiera otros objetos de manera temporal.
- Romper el pavimento o hacer cortes en banquetas y guarniciones para la ejecución de cualquier tipo de obra, previo dictamen favorable del Comité de Proyectos.

Estas autorizaciones, no crean ningún derecho real o posesorio y serán siempre temporales y revocables y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre y seguro tránsito de personas y vehículos.

En caso de efectuarse cualquiera de las obras referidas en este artículo sin la autorización previa del comité, el propietario o condómino se hará acreedor a una sanción que va desde 200 a 8400 días de salario mínimo general vigente en Metepec, Estado de México al momento en que se incurra en dicha sanción y dependerá su aplicación de lo grave que se considere la falta por parte del comité; cantidad que entregará a la administración del Conjunto Urbano Condado del Valle, como consecuencia de su incumplimiento.

ARTÍCULO 23.- El que ocupe o mande ocupar sin autorización por escrito del Comité de Proyectos las vías públicas y privadas con cualquier construcción o instalación, estará obligado a retirarla de inmediato y hacer las reparaciones que sean necesarias a su cargo y costa.

ARTÍCULO 24.- Durante el Desarrollo de la Obra se deberá observar y respetar lo siguiente:

- Las bodegas deberán construirse dentro del área del lote correspondiente a la "obra", en lugares que no dañen la imagen del conjunto y sin rebasar una Altura de 3.00 m. Deberán ser construidas con lámina metálica y por ningún motivo se aceptará, ni de manera temporal, aquellas que no sean construidas de ésta manera.
- El desarrollo de la "obra" deberá efectuarse de lunes a viernes, de las 7:00 a las 18:00 hrs y de 7:00 a las 14:00 hrs, los días sábados.
- Los materiales y/o equipos que requiera la "obra" deberán llegar por su respectivo acceso de 7:00 a las 17:00 hrs., en días hábiles.
- El encargado de la "obra" deberá registrar ante la administración del conjunto, el nombre(s) y firma(s) de la(s) persona(s) autorizada(s) para retirar material y/o equipos fuera del conjunto. También deberá registrarse el velador de la "obra".
- El encargado de la "obra" será responsable de todo el personal que labore en la misma mientras permanezca dentro del conjunto. De igual manera será responsable por todo tipo de vehículo relacionado con su obra; vigilará que las maniobras de carga y descarga de materiales no obstaculicen el tránsito, y en caso de estacionarse hacerlo en lugares destinados para el caso.
- El encargado de la "obra" tendrá cuidado de que las "ollas" de concreto premezclado y otros materiales que transiten sobre las calles del conjunto y las diferentes secciones, no tiren material en las mismas. En el caso de que esto ocurra se responsabilizará por el costo de todas las reparaciones y gastos de limpieza, así como las fracturas que eventualmente pudiera generar el tránsito de las mismas.
- El lavado de "ollas" de concreto premezclado deberá efectuarse dentro del lote, teniendo cuidado de no manchar calles, guarniciones, banquetas y áreas comunes, y de no depositar el producto del lavado en el drenaje del conjunto.
- El producto de excavaciones y/o demoliciones y limpieza en general que se generen en la "obra" deberán ser desalojadas fuera del conjunto. No se permitirá que este producto sea depositado en calles, andadores, estacionamiento, áreas comunes y lotes que no correspondan a la "obra".
- Por ningún motivo se permitirá que desde la "obra" se arrojen piedras, basura, desperdicios u objetos de cualquier índole hacia el exterior de la misma, ni que se pongan tenderos visibles desde cualquier área de la circulación.
- Referente a los trabajadores que laboren en la "obra" el encargado de la misma deberá acatar las disposiciones siguientes y hacerlas cumplir a sus trabajadores:
 - No ingerir bebidas alcohólicas dentro del Conjunto.



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

- No quedarse a dormir en las noches dentro de la "obra".
 - Observar buena conducta durante horas de trabajo.
 - No entrar al conjunto por las noches (después de las 20:00 hrs) y (antes de las 7:00 hrs).
 - No arrojar piedras, objetos o basura a trabajadores de otra "obra", automóviles, muebles y casas construidas.
 - No ensuciar ni destruir las obras de urbanización.
 - No introducir al conjunto o a la "obra", ningún tipo de arma de fuego.
- k). El encargado de la "obra" deberá construir letrinas y en su caso baños y regaderas para sus trabajadores dentro del lote correspondiente, cuidando el mantenerlos aseados y que no despidan olores. Dichas letrinas deberán ser de tipo portátil o en su defecto ocultarse de manera tal que no puedan verse desde la calle o colindancias.
- l). Los trabajadores de la "obra" no deberán hacer uso de las tomas de agua instaladas en las áreas comunes del conjunto.
- m). Queda prohibida la entrada al Conjunto, a vendedores ambulantes, billeteros, camiones cerveceros o refresqueros, vendedores de alimentos y bebidas en general, a cualquier persona ajena a este Conjunto.
- n). Para la conexión provisional de energía eléctrica y agua requerida por la "obra", deberá el responsable de la misma recabar los permisos ante las autoridades correspondientes antes de hacer cualquier uso de ellas. Los tableros provisionales deberán contar con protección adecuada. Queda estrictamente prohibido hacer cualquier conexión directa sin uso de tableros apropiados.
- o). Los daños que puedan ocasionarse a la urbanización (calles, banquetas, registros) y bienes comunes (accesos, muebles urbanos), del conjunto, como resultado del desarrollo de la "obra" deberán ser reparados cuando ocurran, a la entera satisfacción de la Administración o en su defecto liquidados a la misma en un plazo máximo de quince días si es ésta última quien los repare.
- p). Las sanciones por violación de cualquiera de los puntos de este Reglamento serán fijadas por el Comité de proyectos del Conjunto.
- q). Para todo lo no previsto en el presente Reglamento, se sujetará la "obra" a las consideraciones que para tal efecto dictamine el Comité de proyectos del Conjunto, teniendo en cuenta que se trata de un beneficio para la comunidad que habita el Conjunto.
- r). No se podrá instalar o almacenar en el inmueble ningún equipo, maquinaria o sustancia que sean o puedan causar peligro, insalubridad o molestia.

ARTÍCULO 25.- No se podrá usar la barda perimetral del Conjunto como muro de soporte de cualquier construcción, no podrá ser modificada ni derribada total o parcialmente en ninguna de sus secciones, ni se podrán construir puertas de acceso de ninguna especie, ya que dicha barda tiene como función principal el otorgar privacidad y seguridad al Conjunto, aunado a ello la referida barda tiene instalada una malla electricificada que tampoco podrá ser modificada ni destruida en ninguna de sus secciones, para el caso de incumplimiento a este artículo, la persona o personas que lo infrinjan serán sancionados por el administrador del conjunto con el equivalente a 2500 salarios mínimos.

ARTÍCULO 26.- Las redes tanto de distribución de energía eléctrica como de agua potable y alcantarillado en el Conjunto cumplen con los estándares de confiabilidad y continuidad del servicio, y cada condómino, propietario y/o habitante podrá interconectarse a través de los registros ubicados estratégicamente dentro del conjunto, y en estricto apego al proyecto presentado. Corriendo a cargo de cada condómino, propietario y/o habitante la contratación de cada servicio con la dependencia o empresa que corresponda, así como el pago de la referida interconexión y los consumos generados en el inmueble de su propiedad.

Artículo 27.- Los propietarios o condóminos de aquellos lotes que no tengan construcción se obligan a sembrar pasto y mantenerlo debidamente cortado y libre de basura para que no de un mal aspecto al conjunto.

CAPITULO IV SECCIONES DEL CONJUNTO

ARTÍCULO 28.- En razón de que el Conjunto cuenta con diferentes secciones divididas entre sí por bardas perimetrales, el acceso a cada sección es independiente y se encuentra controlado por casetas de vigilancia, las cuales tendrán mantenimiento y pago de cuotas de vigilancia a cargo de los condóminos, propietarios y/o habitantes de cada sección, los cuales por supuesto tendrán la obligación de respetar en todas y cada una de sus partes el presente reglamento, en tal virtud habrá control de acceso para visitantes, proveedores, taxis, camiones de reparto o de servicios etc., lo anterior para seguridad de todos los habitantes del conjunto. Así mismo, cada condómino, propietario y/o habitante de cada sección deberá registrar ante la administración de cada sección a sus trabajadores y personal, para que esté plenamente identificado y se tenga un control exacto de sus ingresos y salidas.

CAPITULO V REGLAS GENERALES

ARTICULO 29.- Se establece en este reglamento que las secciones al ser divididas entre sí por bardas perimetrales, no indica que son independientes del resto del conjunto y que podrán regirse con reglamentos internos e independientes, ya que este es el único reglamento aplicable para la totalidad del Conjunto y todos sus condóminos, propietarios y/o habitantes se obligan a respetarlo y a pasar por él en todo momento y ante cualquier circunstancia.

ARTICULO 30.- El Conjunto, cuenta con una superficie destinada como área verde, la cual debe ser respetada por los condóminos, propietarios y/o habitantes, visitantes y trabajadores, en dicha área verde no se podrá edificar ningún tipo de construcción, no se podrán colocar anuncios de ningún tipo ya que es de uso común y en todo momento deberá mantenerse limpia, y libre de basura o de cualquier obstáculo que impida su uso correcto; las áreas verdes no podrán ser utilizadas como estacionamiento, almacén de materiales, no se podrá alterar su distribución y no podrán cortarse o quitarse las plantas, arboles, pasto que ahí se encuentran colocados sin que exista previa autorización del comité y que la medida



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

realmente beneficie la vista y el entorno dentro del Conjunto, así mismo se obligan a mantener debidamente podada el área de pasto alrededor y frente de la casa habitación que habiten.

ARTICULO 31.- En el caso de que los condóminos, propietarios y/o habitantes, visitantes y trabajadores lleven a las mascotas a las áreas verdes para que hagan sus necesidades; deberán limpiar los desechos generados por las mascotas y mantener limpias dichas áreas e invariablemente deberán pasearlos con correa para seguridad del resto de los habitantes del conjunto.

ARTICULO 32.- Para el caso que los condóminos, propietarios y/o habitantes del conjunto decidan tener una mascota, como perros, gatos etc., los deberán instalar en el patio trasero de su casa habitación y deberán delimitar su espacio con una reja o una jaula para evitar molestias a los demás vecinos del conjunto, área que deberán de mantener limpia y libre de malos olores.

ARTÍCULO 33.- Dentro del Conjunto, se encuentra señalada en forma clara y precisa la forma de circulación de los vehículos, los pasos peatonales, y dichos señalamientos, deberán ser respetados y no podrán modificarse en forma alguna, no se deberá de exceder el límite de velocidad permitido que será de 20 kilómetros por hora, ya que dentro del conjunto se instalarán cámaras y sensores de velocidad, y se sancionara al conductor que infrinja los límites de velocidad, hasta con una sanción pecuniaria que será fijada por la administración del conjunto, según lo amerite cada caso, así mismo, no se permitirá el estacionamiento de vehículos en las áreas verdes, ni en las banquetas, ni en las zonas peatonales, ni en zonas de restricción, ya que se encuentran establecidas zonas específicas para este fin; ningún propietario y/o habitantes podrán obstaculizar las entradas y circulaciones dejando en ellos objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos y se abstendrán de ejecutar actos que signifiquen pretensión de ejercer dominio individual sobre bienes comunes.

ARTÍCULO 34.-Dentro del Conjunto, se construyeron lagos artificiales y los condóminos, propietarios y/o habitantes del Conjunto deberán tomar las medidas necesarias junto con sus familiares para evitar accidentes en estas zonas, ya que ni el fraccionador, ni la administración del Conjunto se harán responsables de los accidentes que puedan ocurrir por negligencia o descuido en la zona de lagos, ni tampoco responderán por daños y perjuicios que se pudieran ocasionar por el mal uso que se haga de estas zonas.

ARTICULO 35.- El tendido de ropa sólo podrá hacerse en áreas destinadas para el fin, por lo que en ningún caso se permitirá el uso de ventanas, balcones o cualquier otro lugar del conjunto no autorizado para este propósito, así mismo las antenas de recepción de cualquier tipo no deberán ser colocadas en forma visible en las fachadas de las casas, así como las instalaciones en general como son cables, ductos etcétera, así mismo cada condómino, propietario y/o habitante deberá tener botes de basura, que puedan ser manejados con facilidad por el personal del camión recolector.

ARTÍCULO 36.- Se permitirá exclusivamente le entrada de aquellos vehículos que se encuentren registrados en la administración como propiedad de los propietarios y/o habitantes, así como los de servicio público (gas, basura, luz, etc.), los de invitados y proveedores, mediante permiso concedido por el administrador.

ARTÍCULO 37.- Queda estrictamente prohibido el uso indiscriminado del claxon de los vehículos dentro del conjunto o a la entrada para llamar la atención de los ocupantes de este.

ARTÍCULO 38.- Los condóminos, propietarios y/o habitantes deberán de dar instrucciones a sus proveedores para que se conduzcan dentro del mayor orden en el interior del conjunto.

ARTÍCULO 39.- Queda estrictamente prohibido que las casas habitación se utilicen para actividades comerciales o como oficinas; no se podrán colocar anuncios ofreciendo servicios o productos, ni para propaganda política. Para ofrecer en venta o renta una propiedad, los anuncios que se coloquen tendrán la característica de ser uniformes y serán diseñados y aprobados por el Comité de Proyectos del Conjunto.

ARTÍCULO 40.- Queda estrictamente prohibido podar de manera arbitraria los árboles y sin consentimiento de la administración, de incurrir en esta conducta se sancionará desde 10 hasta 100 días de salario mínimo general vigente en Metepec, Estado de México al momento en que se incurra en dicha sanción y dependerá su aplicación de lo grave que se considere la falta por parte del comité de vigilancia; cantidad que será cobrada por la administración del conjunto.



ARTICULO 41.- Para el caso de que los Condóminos, Propietarios y/o Habitantes del Conjunto organicen fiestas, reuniones, convivios etcétera, deberán emplear un volumen adecuado en la música de manera que no molesten al resto de los vecinos y procuraran que dichos eventos no se prologuen hasta altas horas de la noche para evitar molestia al resto de los habitantes del conjunto, la infracción a este artículo será sancionada por el comité de vigilancia.

ARTICULO 42.- Queda estrictamente prohibido dañar la iluminación, mobiliario, elementos de ornato, señalización, plantas, pavimento, banquetas, postes, lagos, que pertenezcan a las áreas comunes del conjunto; al Condómino, Propietario y/o Habitante que sea sorprendido llevando a cabo cualquiera de estas acciones, independientemente de que deberá reparar el daño se hará acreedor de una sanción económica de



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==

hasta 1000 días de salario mínimo general vigente en Metepec, Estado de México al momento en que se incurra en dicha sanción y dependerá su aplicación de lo grave que se considere la falta por parte del comité de vigilancia; cantidad que será cobrada por la administración del Conjunto.

ARTÍCULO 43.- El Conjunto, contará con vigilancia a cargo de una Corporación que será designada por la Administración del Conjunto y se encargará de vigilar todas las áreas del mismo, en razón de ello si los condóminos, propietarios y/o habitantes del conjunto deciden tener vigilancia propia, (escortas, guardaespaldas, vigilantes personales etc.), el personal que preste este servicio deberá permanecer en todo momento en el interior de la propiedad en custodia, sin que les este permitido que permanezcan en las calles o áreas verdes del conjunto, para ello el condómino, propietario y/o habitante les deberá asignar un lugar dentro de su propiedad para evitar molestias e incomodidad al resto de los habitantes del conjunto.

MEDIDAS DE SEGURIDAD Y APLICACIÓN DE SANCIONES

ARTÍCULO 44.- Las medidas de seguridad son determinaciones preventivas ordenadas por el Comité de Proyectos, o el de vigilancia, así como por la autoridad Estatal o Municipal según corresponda, que serán de ejecución inmediata y duraran todo el tiempo en que persistan las causas que la motivaron y se aplicaran sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

Las medidas de seguridad tendrán por objeto evitar la consolidación de acciones o hechos contrarios a las disposiciones contenidas en este reglamento, así como los daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones y obras de cualquier índole.

ARTÍCULO 45.- Las medidas de seguridad que podrá adoptar el Comité de Proyectos son:

- a) Suspensión temporal, total o parcial de la construcción o instalación.
- b) Orden de demolición parcial o total.
- c) Retiro de materiales o instalaciones.
- d) Cualquier otra acción o medida que tienda a evitar daños a personas o bienes.

ARTÍCULO 46.- Las infracciones a las disposiciones del capítulo III de este reglamento se sancionarán por el Comité de Proyectos con:

- a) Suspensión provisional o definitiva de los servicios generales.
- b) Retiro de materiales o instalaciones.
- c) Revocación del dictamen favorable emitido por el Comité de Proyectos.
- d) Sanción económica, cuyo monto atenderá a la gravedad de la infracción y se calculará por parte del Comité con base en el salario mínimo general vigente en el municipio de Metepec, estado de México y oscilara entre 1,000 y 1,500 días de salario mínimo.

ARTÍCULO 47.- Las sanciones se impondrán sin perjuicio de las medidas de seguridad que en su caso se hubiesen adoptado, y serán independientes de la responsabilidad administrativa, civil o penal que resulte de los hechos o actos constitutivos de la infracción, y sin perjuicio de que se de aviso por parte del Comité de Proyectos al administrador y en su caso a la autoridad competente.

PARTE COMPRADORA



Cadena original del documento

SHA-256 | w5vrPTDK36qDXRjotodotWm/kCxyKuRtg6t/soJR0Pg= | 1691601745 | FRANCISCO RIOS MARTINEZ

Sello digital

dzV2clBUREszNnFEWFJqb3RvZG90V20va0N4eUt1UnRnNnQvc29KUjBQZz18MTY5MTYwMTc0NQ==