

Reglamento del Condominio de la Villa Universitaria de la Universidad Autónoma del Carmen.

Capítulo I Disposiciones Generales.

Artículo 1.- El presente reglamento es de observancia general para todos los condóminos del conjunto habitacional denominado **Villa Universitaria**, lo no estipulado en él, se estará a lo establecido en la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio, a la Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche y demás leyes aplicables.

Artículo 2.- El presente Reglamento no podrá ser modificado, adicionado, abrogado o derogado si no fuera mediante Asamblea General conjunta de las dos formas, el presente reglamento no podrá ser modificado adicionando o derogado, cuando así lo apruebe el 80% de los condominios en las dos formas o tipos de asambleas que el establezca en la escritura constitucional del régimen de los condominios

Artículo 3.- Ningún condómino podrá realizar acto contrario a lo establecido en éste reglamento, a la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio y leyes aplicables, alegando que fue la interpretación que él le dió, por lo que si tuviere dudas en ese sentido, deberá de solicitar su interpretación al Comité de Vigilancia o a la Asamblea que le corresponda.

Artículo 4.- Los condóminos de la **Villa Universitaria** no podrán ejercer ningún derecho de gravamen, afectación, o cualquier otro ya sea de hecho o de derecho sobre vivienda que habite, ya que la propiedad la tiene reservada la **Universidad Autónoma del Carmen** en los términos que se estipulan en los Contratos de Compraventa.

Una vez que el condómino haya cumplido con su contrato y adquiera el dominio pleno de la propiedad, ejercerá ésta conforme a lo establecido en la Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche, la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio y el presente Reglamento.

Artículo 5.- Es obligación de todo condómino estar enterado del Reglamento y cumplir con todos los manuales de operación de las viviendas, servicios de mantenimiento del condominio y de los acuerdos que se tomen en las Asambleas.

Artículo 5-A.- El destino general de cada vivienda del condominio **Villa Universitaria** será exclusivamente para uso habitación, el condominio en su totalidad se divide en:

- a).- Partes comunes. Perteneciente a todos los condóminos.
- b).- Partes Privativas o de Propiedad exclusiva de los condóminos.

Artículo 5-B.- Son bienes de propiedad común: Pasillos, escaleras, andadores, áreas de jardines, estacionamiento, planta de tratamiento de aguas negras, área de juegos infantiles, áreas de servicio, drenaje, instalaciones de la red sanitaria, cisterna y tanques elevados de agua.

Son bienes de propiedad privada: Aquellos que pertenecen por entero en forma individual y exclusiva a cada condómino en el interior de su vivienda.

Handwritten signatures in blue ink, including several distinct signatures and initials, located on the right margin of the document.

Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

Capítulo II De los Servicios.

Artículo 6.- Los servicios que se presten en la Villa Universitaria serán pagados por los condóminos según su naturaleza.

Artículo 7.- Los servicios se dividen en:

- a).- Particulares, y
- b).- Comunes.

Quedan comprendidos en los servicios particulares los aprovechamientos del agua, luz, teléfono, gas L.P., en las viviendas y mantenimiento de las mismas.

Los servicios comunes son alumbrado en áreas comunes, red y sistema de hidroneumático de agua, red del sistema de suministro de teléfono, gas L.P., sistema de planta de tratamiento de aguas residuales, lago artificial, palapa, áreas recreativas y verdes, banquetas y vías públicas, vigilancia, los gastos administrativos, salario del administrador y empleados, recolección de la basura.

Artículo 8.- El administrador del condominio deberá entregar a cada condómino un recibo de los servicios particulares que éste utilice para su información del cobro realizado.

Artículo 9.- El condómino deberá cubrir los importes directamente a la administración mediante al esquema de descuento por nómina, para que dichos importes se le descuenten de los salarios que devenga en la **Universidad Autónoma del Carmen**, para ello deberá de firmar la autorización correspondiente.

En caso de no cubrir en su totalidad el importe a descontar vía nomina tiene las opciones de pago siguientes:

- a).- El pago mediante el recobro del importe pendiente vía nomina en la quincena siguiente.
- b).- En caso de que el importe a pagar por su capacidad de pago no se cubra, podrá proceder al depósito bancario en un plazo no mayor a cinco días naturales, de no realizarlo se tomará como adeudo y se procederá a cobrarle recargos por el tiempo que pase sin pagar el adeudo en los términos de Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche, independientemente del corte de dicho servicio.
- c).- Se aplicará el procedimiento estipulado en este reglamento en su artículo 114. En caso de pagar oportunamente.

Artículo 10.- Las cuotas de servicios y mantenimiento a instalaciones y áreas comunes, serán mensuales, y el importe a pagar por el condómino será el que resulte de aplicar el monto gastado en la operación y mantenimiento de la **Villa Universitaria** prorrateado entre el número de condóminos que la habitan.

Artículo 11.- Para el pago de estos servicios, el administrador presentará un informe de los gastos realizados al Comité de Vigilancia que lo aprobarán y se procederá a su cobro. Debiendo rendir informe de ello en la asamblea próxima posterior respectiva.

Artículo 12.- Los condóminos para el pago de estos servicios, podrán optar por el sistema de pago que se señala en el artículo 9 de éste Reglamento.

Artículo 13.- La recolección de basura y la planta de tratamiento de aguas residuales, observaran las disposiciones que le señale la ley que le corresponda y además la que se señalan en los siguientes capítulos.

Capítulo III De los desechos y recolección de basura.

Artículo 14.- Es materia de este Reglamento la prevención y control de los residuos de cualquier naturaleza, la generación de los mismos, el aseo del condominio, así como la prestación del servicio de limpia, el que comprende: barrido, recolección, transporte, de residuos y desechos sólidos y demás actividades conexas y similares; la prestación de dicho servicio estará a cargo de la Administración.

La prevención, control y manejo de los residuos y desechos de cualquier naturaleza, así como la prestación de los servicios de limpieza de las áreas comunes, estará a cargo de la administración.

Aprobado en Sesión Ordinaria del H. Consejo el día 28 de Enero de 2010 2

Artículo 15.- Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

RESIDUOS O DESECHOS ORGÁNICOS: Aquellos que por sus características son de fácil descomposición. (frutas, verduras, cáscaras, etc.)

RESIDUOS O DESECHOS INORGÁNICOS: Aquellos que por sus características no son susceptibles de descomposición orgánica. (latas, plástico, etc.)

RESIDUOS DE ALTO RIESGO: Todos aquellos residuos, en cualquier estado físico, que por sus características patológicas, químicas, biológicas infecciosas, corrosivas, tóxicas, venenosas, reactivas explosivas, inflamables o irritantes, representan un peligro para la salud, la integridad física de la población, la flora, la fauna, que pongan en peligro el equilibrio ecológico o el medio ambiente; así como aquellas que con ese carácter determinen las autoridades de salud y las de protección a la ecología y medio ambiente, (ácidos, atomizadores, etc.)

RESIDUOS LÍQUIDOS: Fluidos desechados que no pueden ser reutilizados. (sueros, jarabes, etc.)

RESIDUOS VOLUMINOSOS: Aquel residuo que por su tamaño, volumen o peso, dificulte su manejo, por ejemplo: colchones, estufas, refrigeradores, y otros similares.

LIXIVIADOS: Líquidos provenientes de la descomposición natural de los residuos sólidos.

COMPOSTA: Residuos principalmente de origen orgánico, separados de los residuos sólidos, molidos y estabilizados que se utilizan como sustituto. Enriquecedor de suelos. (frutas, verduras, cáscaras, etc.)

SUB PRODUCTOS: Material u objeto proveniente de los residuos sólidos que pueden ser reintegrados al ciclo de consumo. (Botellas, latas, aluminio, papel, etc.)

FUENTE GENERADORA: Lugar donde se generan todo tipo de residuos.

RECICLAJE: Ciclo o proceso mediante el cual se reintegra al consumo o utilización cualquier materia o residuos sólidos.

RECOLECCIÓN: Acción de recolectar residuos sólidos de los lugares de depósito o concentración.

TRANSPORTE: Llevar o acarrear los residuos sólidos de los lugares de depósito o concentración a los sitios de disposición final.

CONTENEDOR: Recipiente destinado al almacenamiento de los residuos sólidos.

CONTENEDOR PÚBLICO: Recipiente de uso común destinado al almacenamiento temporal de los residuos sólidos generados por los peatones durante su tránsito por la vía pública.

MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS: Conjuntos de actividades relacionadas con la generación, almacenamiento, recolección, transporte, transferencia.

MÉTODOS DE RECOLECCIÓN EN PUERTA: Procedimiento mediante el cual las brigadas de recolección recogen en la puerta de cada domicilio los residuos que dejan los vecinos.

MÉTODO DE RECOLECCIÓN ESPECIAL: Es aquel que se prestará a petición o solicitud del usuario, para recolectar desechos cuyo peso sea mayor a 50 kg., y que no puedan ser recolectados por el sistema normal de recolección domiciliario.

Definiciones técnicas.

Artículo 16.- Las etapas básicas del servicio de limpia son:

- a).- Barrido manual o mecánico de vías o lugares comunes;
- b).- Recolección externa de desechos sólidos domiciliarios, lugares y áreas comunes.
- c).- Transporte de los desechos sólidos.

Aprobado en Sesión Ordinaria del H. Consejo el día 28 de Enero de 2010 3

Artículo 17.- Corresponde a la Administración de la Villa Universitaria:

- I.- Prestar el servicio común de limpia;
- II.- Aplicar las normas y criterios de los servicios regulados por este ordenamiento;
- III.- Diseñar, y establecer sitios para los depósitos de basura, tanto domiciliaria y en áreas comunes.
- IV.- El uso y aprovechamiento de los residuos sólidos que se recolecten;
- V.- Instalar contenedores de residuos sólidos, depósitos metálicos o similares, en los lugares más apropiados;
- VI.- La inspección y supervisión del barrido de calles, así como la recolección y transporte de residuos y desechos estarán a cargo de la Administración de la villa universitaria.

Artículo 18- El servicio de recolección de basura a que se refiere este reglamento, se observarán las disposiciones sanitarias vigentes y las relativas a la prevención y control de la contaminación ambiental.

Capítulo IV De las formas de depósito y almacenamiento de los Residuos y desechos para su recolección.

Artículo 20.- Es obligatorio que toda casa habitación o edificio tenga el suficiente número de contenedores y/o recipientes para almacenar los residuos y desechos que en ellos se generen clasificándolos en orgánicos, inorgánicos y vidrios, también el de reponerlos en caso de rotura o cuando presenten alguna saliente que pudiere herir a las brigadas de recolección o a ellos mismos; igualmente deberán ser sustituidos cuando por deformaciones no cierren o dificulten su vaciado.

La limpieza de cualquier instalación colectora, contenedor; recipientes o sitio destinado al almacenamiento de residuos, será un deber inexcusable del condómينو de la casa habitación o edificio donde se generen.

Artículo 21.- El producto de las podas y desechos de jardines deberán almacenarse en recipientes que faciliten su manejo. Las ramas delgadas deberán cortarse en tramos que tengan como máximo de medio metro de longitud y amarrarse en atados. Los troncos de árboles deberán cortarse en tramos no mayores de medio metro, que no rebasen los cincuenta kilos de peso y serán considerados como residuos voluminosos.

Las cajas de cartón que sean desechadas, deberán, desarmarse formando atados que no excedan de veinticinco kilos de peso.

Artículo 22.- Para los efectos del presente reglamento no se considerarán dentro de los residuos o desechos para su recolección o almacenamiento, los siguientes:

- a).- Explosivos y materiales altamente inflamables.
- b).- Objetos y desperdicios que excedan la capacidad de los contenedores.
- c).- Excrementos.
- d).- Residuos de materiales de construcción.
- e).- Piedras.
- f).- Cualquier otro residuo sólido que constituya un peligro potencial para las brigadas de recolección o la comunidad.

Capítulo V De la prestación del servicio de recolección domiciliaria de residuos y desechos

Artículo 23.- La recolección de los residuos y desechos que generan en forma regular los habitantes del condominio, consiste en la recepción y traslado a los depósitos de disposición final de éstos por las brigadas de recolección; dicha recolección se efectuará única y exclusivamente a través de la administración del condominio.

Artículo 24.- La recolección de residuos y desechos sólidos domiciliarios comprenderá hasta un máximo de cincuenta kilos por cada vez que pase el camión recolector y será recolectados por el personal de limpieza, en.

Aprobado en Sesión Ordinaria del H. Consejo el día 28 de Enero de 2010 4

- a) Depósitos o contenedores que serán devueltos al usuario; y
 b) Bolsas, cajas empaques y similares, sin devolución.
 Cuando se generen desechos que rebasen un peso aproximado de 50 kg., los usuarios deberán solicitar a la administración se le proporcione el servicio de recolección especial, cubriendo el costo del servicio.

Las brigadas de recolección deberán evitar el deterioro de los contenedores durante su manejo.

Artículo 25.- Los condóminos que utilicen las áreas comunes, serán los responsables de los residuos sólidos que se generen como producto de su actividad; deberán de contratar el servicio especial con la administración.

Artículo 26.- Por ningún motivo el personal de limpieza recolectará escombros, ya que dicha labor correrá a cargo de los propietarios de los predios que lo generen, quienes deberán transportarlo a los sitios que señale la autoridad municipal. Los depósitos referidos deberán ser construidos con capacidad necesaria y diseñados para facilitar su manejo, vaciado, limpieza, y para que no tengan acceso los animales domésticos o fauna nociva.

Artículo 27.- Todo trabajador relacionado con el objeto de este reglamento, deberá tratar a los condóminos con respeto y, además, en caso de los transportes recolectores se anunciará su paso o llegada a los sitios de recolección mediante el sistema que le sea establecido, que permita enterar a los usuarios del servicio a tiempo.

Artículo 28.- El administrador propondrá a la asamblea general las tarifas a pagar por el usuario en la prestación del servicio de recolección de residuos o desechos sólidos domiciliarios

Capítulo VI De los residuos y desechos de alto riesgo

Artículo 29.- Todo condómimo que genere residuos y desechos de alto riesgo en el condominio, deberá obtener autorización previa de la administración y del Ayuntamiento y seguir los lineamientos que al efecto señalen las autoridades de salud y de protección a la ecología y medio ambiente. La violación a este precepto, además de las sanciones administrativas que procedan, motivará la consignación de los responsables a las autoridades judiciales y/o administrativas correspondientes, en caso de que resultare cometido algún delito.

Capítulo VII Del aseo urbano

Artículo 30.- Todos los condóminos y visitantes del condominio, están obligados a cooperar para conservar aseadas las calles, banquetas, palapa, lago, jardines, edificios y áreas comunes en general.

Artículo 31.- Queda prohibido pegar o distribuir propaganda o volantes en la "Villa Universitaria".

Artículo 32.- Ningún condominio o persona podrá ocupar la vía pública con residuos o desechos materiales u objetos que estorben el tránsito peatonal o vehicular.

Artículo 33.- Los desechos que se producen al desazolvar alcantarillas, drenajes, colectores o pozos de absorción no podrán permanecer en la vía pública por más de 24 horas.

Capítulo VIII De las obligaciones de los condóminos.

Artículo 34.- Es obligación diaria de los condóminos y visitantes mantener limpio el condominio en sus áreas comunes y el área circundante a sus viviendas.

Artículo 35.- Es obligación de los condóminos regresar al interior de sus inmuebles sus contenedores o depósitos de residuos cuando habiendo transcurrido cuatro horas posteriores al horario fijado para la recolección, ésta no se hubiera llevado a cabo por razones de fuerza mayor.

Capítulo IX
De las prohibiciones a los condóminos en el tratamiento de la basura.

Artículo 36.- Queda prohibido a los condominios:

I.- Arrojar o abandonar en áreas comunes y en general en sitios no autorizados, los desechos residuos sólidos de cualquier especie;

II.- Arrojar a la vía pública o en áreas comunes, residuos o desechos sólidos, lixiviados y sustancias tóxicas o peligrosas para la salud pública o que despidan olores desagradables;

III.- Prender fogatas en áreas comunes;

IV.- Lavar en áreas comunes cualquier clase de vehículos, muebles, herramientas y demás similares;

V.- Arrojar aguas sucias en las áreas comunes;

VI.- Ensuciar áreas comunes y drenajes con desechos sólidos, aceites, combustibles o cualquier otro objeto que pueda obstruir o deteriorar el medio ambiente y el funcionamiento de la red sanitaria.

VII.- Arrojar toda clase de desperdicios en áreas comunes, por parte de los conductores y pasajeros de vehículos particulares o de servicio público;

VIII.- Quemar a cielo abierto cualquier tipo de desecho, o residuo sólido en áreas comunes, de tal forma que se perjudiquen a terceras personas;

IX.- Revolver la basura de los depósitos domiciliarios o contenedores públicos;

X.- Depositar en sus contenedores de basura escombros de cualquier clase u origen;

XI.- Sacar sus depósitos o contenedores de basura los días que no le corresponda al servicio de limpia recolectar desechos en las áreas donde se encuentren ubicados sus inmuebles; y

XII.- Fijar cualquier tipo de propaganda en los contenedores públicos de depósitos metálicos o similares.

XIII.- Utilizar los contenedores públicos peatonales para depositar otros residuos que no sean los generados por los transeúntes y peatones, así como utilizar las áreas comunes a éstos para desechar cualquier tipo de residuos sólidos.

XIV.- Destruir parcial o totalmente los contenedores públicos o de cualquier otro tipo.

Los infractores a esta disposición serán consignados ante las autoridades penales correspondientes, sin perjuicio de las sanciones administrativas respectivas.

Capítulo X
De las faltas

Artículo 37.- Queda facultada por cualquier caso de violación a este Reglamento, el personal de la administración, queda facultado para levantar acta circunstanciada, por cuadruplicado en formas numeradas y foliadas en las que se expresará: el lugar, fecha en que se practicó la diligencia, persona con quien se entendió la misma, causa que motivó el acta y la firma de los testigos de asistencia, anotándose los nombres y domicilios de los mismos. Al interesado deberá entregarse copia del Acta. La negativa del infractor para firmar el acta, no invalidará el valor probatorio de la misma y hará presunción en contra de veracidad de los hechos contenidos.

Artículo 38.- El acta a que se refiere el artículo anterior se turnará al Comité de Vigilancia que corresponda, quien calificará las infracciones a este reglamento en un término que no exceda de tres días hábiles, contados a partir de

Aprobado en Sesión Ordinaria del H. Consejo el día 28 de Enero de 2010 6

la fecha del acta o de la entrega o de recibido. Para tal efecto, dicho comité deberá tomar en cuenta la gravedad de la infracción, los daños ocasionados o que pudo ocasionar la infracción, las condiciones personales del infractor y el mínimo y máximo de la sanción correspondiente.

La resolución debidamente fundada y motivada, deberá ser notificada por escrito al infractor dentro de los cinco días siguientes.

Capítulo XI De las sanciones y recursos

Artículo 39.- El Administrador a través del Comité de Vigilancia, en términos de éste capítulo, aplicará a los infractores de éste reglamento las siguientes sanciones:

I.- Multa de 1 hasta 350 veces el salario mínimo general diario vigente en la entidad;

II.- Procedimiento de pérdida de derechos.

Las sanciones a que se refiere éste artículo se aplicarán tomando en consideración las circunstancias siguientes:

- a).- La gravedad de la infracción;
- b).- Las condiciones personales y económicas del infractor; y
- c).- La reincidencia en la infracción.

Artículo 40.- Para los efectos de éste Reglamento, se considera reincidente al infractor que dentro de un término de noventa días cometa dos veces cualquier infracción.

Artículo 41.- En el caso de que la multa aplicada no sea cubierta dentro del término de setenta y dos horas, la administración podrá proceder el procedimiento de pérdida de derechos en términos de la **LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE.**

ARTICULO 42.- En contra de las resoluciones el condómino podrá solicitar en asamblea general la revisión del mismo y ésta determinará lo conducente. Sobre cuya resolución se existe ni se curso ninguna otra instancia.

Capítulo XII De la planta de tratamiento de aguas residuales.

Artículo 43.- Es obligación de todos los condóminos de la **Villa Universitaria** contribuir con los gastos de operación y mantenimiento de la planta de aguas residuales, así como cumplir con la normatividad de la misma y es responsable de los daños que pueda derivarse de sus acciones u omisiones que de forma directa o indirecta perjudiquen su adecuado desempeño.

Artículo 44.- Todo condómino deberá enterarse del manual de mantenimiento que para tal efecto le entregue la administración del condominio.

Artículo 45.- Independientemente de lo dispuesto en los artículos anteriores, los condóminos no podrán:

I.- Vertir o desechar cualquier tipo de desecho a través de los drenajes o desagües del centro de lavado, baños, cocina o cualquier otro que cuente su vivienda, que no sea el autorizado para ello.

II.- Desechar por el sistema de drenaje de su vivienda aceites, grasas, sustancias altamente tóxicas, inflamables, contaminantes, que no sean los autorizados.

III.- Utilizar el sistema de drenaje y alcantarillado para desechar cualquier tipo de sólidos, sustancias, y materiales.

Artículo 46.- Es obligación de los condóminos utilizar en sus viviendas, jabones de tocador, para lavar, cualquier otra sustancia necesaria para su aseo personal o de sus ropas y utensilios de marcas que sean biodegradables.

Artículo 47.- Cuando un condómino no cumpliere con las disposiciones y dañare de forma directa o indirecta el buen funcionamiento de la planta de tratamientos de aguas residuales, se le hará el cobro de los daños ocasionados, más las reparaciones y costos que resultaren hasta su total reparación para el buen funcionamiento de la planta. Para el cobro se procederá conforme a lo señalado en los artículos 39, 40, 41 y 42 de este reglamento.

Capitulo XXIII De las prohibiciones a los condóminos.

Artículo 48.- Los condóminos no podrán:

- I.- Tener algún tipo de animal doméstico, y sus desechos exponerlos al aire libre en áreas comunes.
- II.- Modificar el diseño de la vivienda.
- III.- Realizar ninguna construcción de cualquier tipo, en las áreas comunes privativas y de las de uso común.
- IV.- Realizar actos que atenten contra las buenas costumbres.
- V.- Usar para sí mismo o terceros las áreas comunes recreativas sin el permiso previo de la administración.
- VI.- Gravar, enajenar, rentar, traspasar o cualquier otro acto similar sobre la vivienda cuya posesión tiene.
- VII.- Utilizar detergentes o cualquier otra sustancia de limpieza que no cumpla con la condición de que sea biodegradable.
- VIII.- Instalar tendederos y lavaderos, en áreas comunes.
- IX.- Orinar o defecar en cualquier área común.
- X.- La instalación de tenderos en escaleras, o en la malla circundante a la barda, o en los postes de alumbrado del interior de la Villa.
- XI.- El Transitar en las vías al interior de la Villa en vehículos, motos a una velocidad mayor a 10 Km/hora.
- XII.- El estacionarse en lugares no permitidos, en las calles del interior de la Villa.
- XIII.- Las demás que señale este reglamento, el acta constitutiva y las leyes aplicables

XIV De los derechos de los condóminos.

Artículo 49.- los condóminos tendrán derecho a:

- I.- Tener voz y voto en la asamblea general a que pertenezca.
- II.- Expresar su opinión en los asuntos relativos a la operatividad y administración del condominio, la cual deberá de realizarla por escrito de manera correcta al administrador, al comité de vigilancia o a la representación de la Asamblea.
- III.- A tener privacidad en el interior de su vivienda.
- IV.- A recibir los servicios que presta la administración de forma oportuna y con la calidad ofrecida.

Aprobado en Sesión Ordinaria del H. Consejo el día 28 de Enero de 2010 8

V.- Ser oído en su defensa en caso que se le impute alguna falta o se inicie algún procedimiento en su contra.

Artículo 50.- Los condóminos que no estén al corriente de sus obligaciones no podrán alegar sus derechos, con excepción del señalado en el Inciso V del artículo anterior.

XV

De la administración, mantenimiento y operación del condominio.

Artículo 51.- La administración debe de entregar a cada condómino que ingrese a habitar en la **Villa Universitaria** el manual de la vivienda, el presente reglamento y las leyes que le sean aplicables.

Artículo 52.- El administrador es la autoridad a quien se le encomienda la administración y mantenimiento del condominio y tendrá las facultades legales para representarla y ejecutar los acuerdos de las asambleas y del comité de vigilancia.

Artículo 53.- El salario del administrador y del personal y los gastos administrativos será cubierto por los condóminos, y durará en funciones dos años contados a partir que tome posesión del mismo, y se le otorgarán las prestaciones que señalen las leyes laborales. Pudiendo ser reelecto por una sola vez si así lo acuerda la Universidad Autónoma del Carmen, a través de rectoría.

Artículo 54.- El salario base que se le designe al administrador deberá ser proporcional a su responsabilidad y disposición. (Mínimo 250 veces el salario mínimo de la región mensuales).

Artículo 55.- El personal de oficina necesario para el buen desempeño de la administración devengará cuando mínimo el salario profesional vigente en la región.

Artículo 56.- Para ser administrador del condominio se requiere:

- a.- Ser Licenciado en Administración de Empresas, Contador Público, Lic. en Derecho o carrera afines.
- b.- Contar con una experiencia mínima de 2 años en su profesión.
- c.- Ser de costumbres honestas.
- d.- Contar con domicilio establecido en Ciudad del Carmen, mínimo de 5 años.
- e.- Disponibilidad de horario.
- f.- Conocer las particularidades de los servicios y mantenimiento con que cuenta la **Villa Universitaria**.

Artículo 57.- La designación del administrador, cuando venza su período o cuando éste sea removido, se hará por su c. Rector aprobado por el H. Consejo.

Artículo 58.- El administrador del Condominio podrá ser removido de sus funciones en caso de que se le compruebe que incurrió en las causales de rescisión que señala la ley laboral, o por su notoria incapacidad para desempeñar sus obligaciones, facultad que le compete al Rector de la Unacar.

Artículo 59.- El administrador deberá cumplir y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, el acta constitutiva y las leyes que le sean aplicables.

Artículo 60.- El administrador propondrá al Comité de Vigilancia los perfiles y requisitos que deberán de cumplir el personal necesario para cumplir con sus obligaciones, quien deberá de aprobarlos.

Artículo 61.- El administrador realizará sus funciones con el personal estrictamente necesario para fungir como supervisor de los concesionarios y atender los demás aspectos administrativos.

XVI

De las Asambleas

Artículo 62.- En el condominio se constituyen dos tipos de Asambleas, que son:

- a.- La Asamblea de las viviendas tipo B, C, y de los edificios cuya representación la tendrá la Universidad Autónoma del Carmen por ser los propietarios. Y

Aprobado en Sesión Ordinaria del H. Consejo el día 28 de Enero de 2010 9

b.- La Asamblea de las viviendas tipo A, D, E.

Artículo 63.- Cada Asamblea sesionará cada mes para atender los asuntos propios de sus viviendas únicamente.

Artículo 64.- La primera convocatoria para constituir las Asambleas la realizará el administrador nombrado en la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio y una vez que se encuentren habitadas la totalidad de las viviendas.

Artículo 65.- En la primera reunión para conformar las asambleas, el administrador solicitará a los asistentes para que nombren una mesa de debates, que deberá de contar con un Presidente, un Secretario y dos Escrutadores.

Artículo 66.- Por cada Asamblea se debe elegir una mesa directiva de cada una de ellas y que estarán integradas con un Presidente, un Secretario y tres Vocales, que duraran en funciones de mesa directiva dos años.

Artículo 67.- La Asamblea tendrá las facultades que señala la ley, la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio y éste Reglamento.

Artículo 68.- Será nulo cualquier acuerdo de las Asambleas que contradigan las disposiciones de los ordenamientos señalado en el artículo inmediato anterior.

Artículo 69.- Las Asambleas establecerán su procedimiento de convocatoria y la forma de registrar sus acuerdos con las limitaciones de las disposiciones que le son de observancia.

Artículo 70.- Cuando se trate de asuntos de interés general, como son los servicios de la villa, áreas comunes, de la administración, la sanción de algún condómino o la aprobación para proceder en su contra, la aprobaciones de los estados de cuentas que de el administrador o cualquiera que afecte al condominio en lo general, las asambleas deberán reunirse en pleno general para tomar las decisiones pertinentes.

Artículo 71.- Será el Presidente del Comité de Vigilancia quien conjuntamente con el Administrador convocará a la reunión general de asamblea, siendo éste quien presida la reunión, con la colaboración de los presidentes de cada asamblea, tomanan acuerdo de su procedimiento y seguimiento de sus acuerdos, debiendo asentarlos en un libro de actas de acuerdos.

XVII Comité de vigilancia.

Artículo 72.- Por disposición de la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio se constituye el Comité de Vigilancia de la siguiente forma:

a.- Dos representantes que serán nombrados por la Universidad Autónoma del Carmen.

b.- Por cada uno de los presidentes de cada Asamblea.

Artículo 73.- Además de las facultades que le señala la Ley de la materia, la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio, **el Comité de Vigilancia tendrá las siguientes facultades:**

I.- Convocar a reunión de cada una de las asambleas, o a ambas según sea el asunto a tratar.

II.- Vigilar el correcto funcionamiento del condominio, en su operación, mantenimiento, administración, las cuentas tanto de gastos como la de cobro.

III.- Vetar cualquier decisión del administrador o de las asambleas por separado o en forma conjunta tomen decisiones que pongan en peligro el adecuado funcionamiento del condominio.

IV.- Vigilar todos los litigios, y asuntos administrativos, y legales donde se vea comprometido el patrimonio del condominio.

V.- Intervenir la administración del condominio cuando detecte malos manejos u omisiones en el desempeño del administrador, por el tiempo necesario para convocar a las asambleas para su remoción.

Artículo 74.- De entre los miembros del Comité de Vigilancia se elegirá un Presidente, un Secretario y dos Vocales.

La presidencia será ocupada siempre por un representante del miembro vitalicio.

Artículo 75.- Los puestos o nombramiento de las mesas directivas de las Asambleas y del Comité de Vigilancia serán honoríficos.

Artículo 76.- El Comité de Vigilancia deberá reunirse con antelación a las reuniones de las Asambleas, para tratar los asuntos que consideren pertinentes a tratar en ellas, solicitándole al Presidente de las mismas que lo incluyan en el orden del día de la reunión de la Asamblea.

Artículo 77.- Será el presidente quien convoque a reunión del comité de vigilancia mediante oficio de invitación y con 72 horas de antelación, señalando el lugar, fecha, hora de la reunión y los asuntos a tratar.

Artículo 78.- El secretario del comité de vigilancia será el cargado de llevar el libro de actas de las reuniones que celebren y los acuerdos que tomen, y de darle el seguimiento a los mismos. Los vocales coadyuvarán con el secretario en sus labores.

XVIII De los eventos sociales de los condóminos

Artículo 79.- Cada condómino usará su vivienda en forma tal que no perturbe la tranquilidad de los demás condóminos, ni que comprometa la solidez, seguridad, salubridad y comodidad de la Villa Universitaria. En caso contrario se le sancionará de acuerdo a lo estipulado en este Reglamento.

Artículo 80.- Los condóminos de las casas de la planta baja no podrán ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre las demás casas, los jardines, patios, ni otros lugares localizados en ese edificio. De la misma manera los condóminos de los últimos pisos no podrán ocupar los techos, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones en esta área. Estas disposiciones son aplicables a todos los condóminos de la Villa.

Artículo 81.- La utilización del área común de la palapa podrá ser utilizado sólo para reuniones sociales de los condóminos y familiares que vivan exclusivamente en la Villa previa autorización y pago de una cuota de recuperación, manteniéndola en buen estado, y con un horario que no perturbe la tranquilidad de los demás condóminos.

Artículo 82.- Las cargas comunes que deben de cubrir los condóminos de la Villa son:

- a).- Los impuestos, derechos, multas, y cooperaciones individuales de los que sean causantes en forma colectiva.
- b).- Los gastos de mantenimiento de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de las áreas comunes.
- c).- Los sueldos, prestaciones, y gratificaciones al personal del servicio de los intereses comunes de la **Villa Universitaria**.
- d).- Los gastos de agua, luz, y generales de todas las áreas comunes.
- e).- El mantenimiento, y desazolve de la planta de tratamiento de aguas negras.
- f).- El mantenimiento del sistema Hidroneumático, y la red hidráulica del agua potable
- g).- Las erogaciones por utensilios necesarios para el mantenimiento, limpieza y servicios de la **Villa Universitaria**.
- h).- Servicio de vigilancia en las instalaciones y áreas comunes.
- i).- En general todas las que por su naturaleza sean directas o indirectamente para la conservación de las instalaciones en la **Villa Universitaria**.

Aprobado en Sesión Ordinaria del H. Consejo el día 28 de Enero de 2010 11

Artículo 83.- Cada condómino usará su vivienda en forma tal que no perturbe la tranquilidad de los demás condóminos, ni que comprometa la solidez, seguridad, salubridad y comodidad de la **Villa Universitaria**. En caso contrario se le sancionará de acuerdo a lo estipulado en éste Reglamento.

Artículo 84.- Los condóminos de las viviendas no podrán hacer obras y reparaciones en el interior de su vivienda, así como cualquier innovación o modificación que altere la estructura, muros, de cualquier tipo u otros elementos esenciales de las viviendas que puedan perjudicar su seguridad, salubridad, estabilidad y comodidad o de los otros condominios; por lo tanto no podrán abrirse nuevas puertas, claros o ventanas de ninguna característica.

Artículo 85.- Cada condómino de la **Villa Universitaria** podrá hacer uso de las áreas comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario sin restringir o lesionar los derechos de los demás habitantes.

Artículo 86.- No se podrá instalar o almacenar en ningún espacio de la **Villa Universitaria** equipos, maquinaria o sustancias que causen o puedan causar daños, peligro, insalubridad o molestia. De contravenir la disposición de este artículo todos los gastos, para retirar y reestablecer la tranquilidad serán cubiertos por el infractor, así como una sanción económica correspondiente a lo que resulte de aplicar 10 salarios mínimos de la región.

Artículo 87.- Las áreas de estacionamiento asignadas a cada condómino correspondiente a su vivienda estos deberán de ser usadas en forma que no sobrepasen los límites señalados, ni podrán estacionarse en lugares que no le correspondan, ni en zonas destinadas a la circulación

Artículo 88.- Los condóminos serán responsables cuando por descuido, omisión, o negligencia le cause daños a otras viviendas, de cubrir la reparación de los daños además de una sanción económica, de acuerdo a la ley en materia.

Artículo 89.- Los condóminos de las viviendas de la Villa Universitaria serán los responsables directos de sus viviendas las que ocuparán personalmente desde el momento en que se les entregue de manera oficial, y serán responsables de las cargas económicas de agua, luz, teléfono, gas, cuota de mantenimiento y las demás que se requieran y cualquier otro que utilice en forma exclusiva.

Artículo 90.- Las controversias que surjan entre los condóminos de la Villa Universitaria con motivo del ejercicio de sus derechos, o las que tengan en contra algún a situación o hecho deberán someterse a la administración quien deberá resolverlas buscando la mayor integración, organización y desarrollo de la comunidad en caso de que no se logre se procederá de acuerdo a derecho.

Artículo 91.- Cada condómino deberá efectuar los reportes de anomalías con la prontitud requerida para que sea atendida por la administración de la villa, dentro de su posibilidad y tiempo en caso contrario de que no reporte oportunamente la falla este será responsable de cubrir económicamente lo que represente la reparación. De su vivienda y si resultaran otras dañadas o áreas comunes.

Artículo 92.- Cuando se origine y se incurra en gastos de reparación, adaptaciones o servicios que beneficien a los condóminos de la Villa el importe se deberá recuperar en proporción al beneficio que cada uno de ellos obtenga, aclarando que si el gasto es exclusivamente en partes comunes de una sección o área, tales gastos serán repercutidos únicamente entre los condóminos de las casas localizadas en ese perímetro de la villa.

XIX De la Circulación y Acceso.

Artículo 93.- Cada condómino de la Villa deberá de respetar los señalamientos instalados de no estacionar, depositar la basura, juegos infantiles, velocidad máxima (10 Km/hr.) y de alto total a la entrada de la villa.

Artículo 94.- El acceso en la Villa la persona que entra deberá respetar el señalamiento ubicado a la entrada haciendo alto total, y percatarse que no venga ningún vehículo para poder continuar. En el sentido del lado derecho en relación a su posición. En caso de que se suscite algún percance por no respetar los señalamientos la administración no se hará responsable.

Artículo 95.- Los condóminos y sus familiares directos tienen el acceso libre de entrada en la Villa. Sus visitantes y trabajadores domésticos en su caso, deberán de identificarse y registrarse en la bitácora de la caseta en la Villa.

Aprobado en Sesión Ordinaria del H. Consejo el día 28 de Enero de 2010 12

Artículo 96.- El acceso a la Villa de cualquier persona no condómino será restringido con un horario limite a las 11.00 pm. Salvo que el condómino se responsabilice por escrito de su acceso.

Artículo 97.- En caso de acceso a la Villa en un vehículo que no esté identificado y registrado en la Administración:

a).- Si es de un condómino deberá de informarse por escrito conteniendo los datos de modelo, año, color y placas.

b).- Si es un taxi deberá de identificarse para su acceso.

c).- El personal de vigilancia deberá de proceder a la revisión física del vehículo en su interior, en su entrada y su salida de la Villa.

d).- En caso de no cumplir con las disposiciones los visitantes no se les permitirá el acceso a la villa

Artículo 98.- De no respetar las áreas de estacionamiento, y sufrir algún incidente, la administración no se hace responsable de los hechos.

Artículo 99.- Queda prohibido el acceso a vehículos de empresas comerciales que pretendan vender artículos al detalle, o al mayoreo, a uno o varios condóminos en la Villa.

XX De la Seguridad y Vigilancia.

Artículo 100.- En la Villa se mantendrá el personal de vigilancia óptimo para salvaguardar las áreas comunes y las instalaciones, respetando lo indicado en el reglamento de la Universidad Autónoma del Carmen de la Vigilancia.

Artículo 101.- El personal que se desempeñe como vigilante en la Villa deberá de cubrir los requisitos siguientes:

- a).- Tener capacidad física, buena presentación,
- b).- Comportamiento amable, trato educado.
- c).- Buena presentación, y portar el uniforme de manera pulcra.
- d).- Nivel mínimo de educación básica.
- e).- Tener actitud de servicio y orden en su área de trabajo.

Artículo 102.- Los condóminos deberán de informar por escrito a la administración de ausencias en su domicilio, con la finalidad de filtrar el acceso de personas que pretendan visitarla.

Artículo 103.- La administración instruye al personal de vigilancia en las obligaciones siguientes:

a).- Informar de cualquier situación anómala, o hechos extraordinarios que se susciten en el interior de la villa, en las áreas comunes.

b).- Informar de las personas que pretendan dañar o que dañen instalaciones, y/o áreas comunes, en el lago, en el puente colgante y en la palapa.

c).- Informar de las persona o personas que perturben la tranquilidad y buenas costumbres, y/o que se encuentren en estado inconveniente

d).- Informar de los resultados que obtenga en sus recorridos durante su jornada de trabajo.

e).- Resguardo de las llaves de las casas desocupadas, y de las instalaciones.

f).- No desempeñar funciones que no sean naturaleza de su actividad como son recoja de basura a las casas, resguardo de objetos de titulares que pretendan dejar en la caseta de vigilancia.

g).- Apoyar informando a los empleados que pretendan entregar correspondencia al interior de la Villa.

h).- Mantener limpia y ordenada su área de trabajo.

i).- Todas las actividades que sean para mejorar su desempeño y las que le indique la administración de la Villa.

Aprobado en Sesión Ordinaria del H. Consejo el día 28 de Enero de 2010 13

Artículo 104.- La administración de la Villa Universitaria no se hace responsable de cualquier situación o hecho que se ocasione por no respetar las disposiciones del acceso a la misma, por el condómino o las personas que ocupen conjuntamente la casa, y este hecho lo atenderá el interesado de acuerdo a la ley en materia.

XXI Del Mantenimiento a Instalaciones, Áreas Comunes, y Áreas Privativas.

Artículo 105.- A efecto de que los propietarios y/o usuarios puedan atender los gastos de áreas comunes e instalaciones, se formará un fondo destinado a la satisfacción de éstos y a los de mantenimiento y administración. Los propietarios están obligados a aportar a dicho fondo las cantidades que sean necesarios para su debido funcionamiento. Dicho fondo se formará con 1% (un por ciento) del valor que representa cada Inmueble.

Artículo 106.- Así mismo, se deberá hacer un pago, proporcional mensual el cual será determinado por dicha Asamblea, que sea suficiente para cubrir los gastos comunes del conjunto tales como gastos de operación de la administración, recolección de basura, vigilancia, agua, alumbrado interior, jardinería y demás áreas que requieran de mantenimiento en general.

Artículo 107.- Los propietarios que no paguen oportunamente las cuotas para los gastos comunes y para la constitución de las reservas, estarán obligados a pagar intereses moratorios al tipo Bancario que rija el mercado mercantil no preferencial o al que fije en su oportunidad la máxima autoridad del conjunto.

Artículo 108.- Cada propietario no podrá hacer obras y reparaciones en el interior de su vivienda que le corresponde, y le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras, muros u otros elementos esenciales del conjunto o que pueda perjudicar a su solidez, seguridad, salubridad, o comodidad.

Artículo 109.- El propietario será responsable del mantenimiento al interior de su vivienda, (área Privativa) en las áreas de uso Individual como son la sala, comedor, cocina, baños, instalaciones de electricidad, teléfono, gas, techos, muebles hidro sanitario y pisos, sea realizado oportunamente y de manera eficiente.

Artículo 110.- Es obligación el que cada condómino le de el uso original a los bienes y áreas comunes y no utilizarlos para fines distintos, entonces tenemos que los patios, jardines, accesos, parques, entre otros no serán utilizados para comercios, bodegas, estacionamientos, espacios privados, tendedores o lavaderos.

Artículo 111.- La administración de la Villa para una mejor atención en las áreas comunes, e instalaciones considera dos tipos de mantenimiento:

- a).- **Mantenimiento Preventivo.**
- b).- **Mantenimiento Correctivo.**

a).- **El Mantenimiento Preventivo** es caracterizado principalmente por facilitar la detección de cualquier falla antes de su inicio pudiéndose corregir en el momento oportuno,

El mantenimiento preventivo deberá tener como mínimo los objetivos siguientes:

- 1.- Una adecuada programación de las reparaciones que se realizarán.
- 2.- Obtener un funcionamiento más eficiente en las instalaciones.
- 3.- Conservar y mejorar la seguridad y el confort en las áreas comunes de la villa.
- 4.- Estimular y mejorar las relaciones entre los propietarios al realizar actividades de grupo en su propio beneficio.
- 5.- Reducir considerablemente el tiempo en que los servicios permanezcan fuera de uso.

Aprobado en Sesión Ordinaria del H. Consejo el día 28 de Enero de 2010 14

1.- No permitir la acumulación de la basura que origine la proliferación de insectos y humedad, lesionando la salud, la estética así como las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

2.- Conservar siempre en estado funcional todas las áreas e instalaciones en la Villa.

3.- Fumigar y pintar periódicamente las áreas comunes e instalaciones para evitar plagas de hormigas, cucarachas, ratas, que originen daños.

4.- Evitar daños y desperfectos en la impermeabilización, instalaciones hidráulicas y sanitarias para evitar la presencia de humedades en las áreas comunes.

5.- No disponer o no aplicar correctamente el mantenimiento preventivo de acuerdo al programa establecido.

6.- No disponer de un procedimiento o sistema de control que facilite todos los trabajos que son repetitivos. Y nos permita aplicar él o los métodos a seguir cuando ocurra algún imprevisto.

Artículo 112.- El Mantenimiento será proporcionado:

a).- En áreas comunes e instalaciones por el personal o compañía especializada asignada por la administración de la Villa.

b).- En área privativa (interior de la casa), puede ser el mismo personal de las áreas comunes, o el que designe cada interesado, aclarando que el costo de materiales y mano de obra será cubierto por cada propietario.

XXII De las Anomalías, Hechos e Inconformidades.

Artículo 113.- Para poder atender oportunamente cualquier anomalía deberá cumplirse lo siguiente:

a).- El propietario deberá de reportar oportunamente mediante el formato de Reporte y atención de anomalías, o el reporte de hechos. Establecido por la administración de la Villa.

b).- El administrador procederá a clasificar y asignar el tipo de reporte para su atención.

c).- En el caso de áreas comunes e instalaciones, ésta será atendida a la mayor brevedad posible. Dependiendo de la disponibilidad del personal y de la cantidad de actividades que tenga que realizar.

d).- De ser una inconformidad en cuanto a los consumos de luz, agua, gas L.P., el administrador procederá a su atención en un lapso no mayor a 48 horas de la fecha de recibido.

e).- De ser un reporte de hechos, el Administrador procederá su atención realizando las actividades encaminadas al esclarecimiento de los hechos y se tomen las medidas pertinentes.

f).- En caso de cualquiera de lo antes mencionados no sea posible la solución satisfactoria para el interesado, el administrador conjuntamente con el, se dirigirán a la instancia que sea la indicada para el resolutive.

XXIII Cobros de los Consumos, Cuotas y Servicios.

Artículo 114.- A partir de la fecha de entrega de la casa por el comité técnico se procederá al cobro quincenal de los conceptos siguientes:

Aprobado en Sesión Ordinaria del H. Consejo el día 28 de Enero de 2010 15

a).- El 25% del salario base mensual de cada propietario, dividido en dos quincenas por concepto de amortización de la casa.

b).- El importe del contrato de la línea telefónica y gastos de la instalación en caso de que proceda.

c).- El importe que resulte de los consumos de Luz, Agua, Gas, que mensualmente son facturados en base a la toma de lecturas el día 6 natural del mes siguiente. Estos pueden ser efectuados en una o dos quincenas dependiendo el importe por afectar y de la capacidad de pago de cada propietario. se hará en tanto no se tengan la escritura de propiedad, y/o se contraten individualmente los servicios de energía eléctrica o agua.

d).- En caso de que no se cubra oportunamente el pago vía nomina de consumos, amortización, y cuotas la administración tiene la facultad de proceder a la recuperación mediante el procedimiento siguiente:

1.- Notificar por escrito del importe a pagar, avisando que tiene un plazo de 72 horas para que proceda al pago.

2.- En caso de no pagar después de haberlo notificado la administración procederá a la suspensión de los servicios de luz, agua, gas, restableciéndoselos en un máximo de 24 horas después de recibir el pago de los consumos así como el importe por la reconexión de los mismos.

3.- Las cuotas de mantenimiento y de servicios, o de la renta de la palapa estos podrán efectuarse vía nómina, o depósito bancario, cumpliendo con los tiempos establecidos en este reglamento.

4.- En caso de una solicitud de servicio o de la reposición de algún daño este deberá ser efectuado invariablemente vía depósito bancario y entregar el comprobante del mismo a la administración.

Artículo 115.- El administrador de manera quincenal le entregará los comprobantes de pago, durante los tres días hábiles siguientes de la quincena.

Artículo 116.- Este reglamento entrará en vigor a partir del día 01 del mes de Febrero del año 2010.