

“CONDOMINIO CITY ESMERALDA”

REGLAMENTO USO DE ÁREAS COMUNES PARA MASCOTAS

El presente Reglamento se formula de conformidad con lo dispuesto por la normatividad del Código Civil y la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio, ambos vigentes en el Estado de México, es de observancia obligatoria por los condóminos y residentes y establece las normas internas de convivencia, no tiene límite de tiempo en su vigencia, y solo puede ser modificado por acuerdo de la Asamblea General de Condóminos.

Por tal virtud, las disposiciones que contiene este Reglamento serán aplicables al Régimen de Propiedad en Condominio del Conjunto Urbano denominado **“CITY ESMERALDA” Y/O “BUNGALOWS EN CONDOMINIO CITY ESMERALDA”**, condominio independiente y autónomo localizado en calle Lago Garda sin número, Lote 1 Manzana 3, del conjunto urbano denominado Lago Esmeralda en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con las medidas y linderos señalados en la escritura constitutiva.

Así mismo, este documento no sustituye disposiciones legales de cualquier naturaleza sobre las cuestiones tratadas dentro del mismo instrumento, en consecuencia, dichas disposiciones legales deben respetarse por todo Propietario, usuario o persona que se encuentre dentro del Condominio o que realice trabajos o preste algún servicio, siendo a cargo del Propietario responsable, cualquier costo o sanción como consecuencia de su violación o deterioro.

El presente Reglamento tiene como objetivo promover la convivencia responsable y respetuosa entre propietarios, residentes y sus mascotas, asegurando también el bienestar y la seguridad de las mascotas dentro del condominio.

TÍTULO PRIMERO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 1°. Todos los condóminos, arrendatarios, poseedores, visitantes, trabajadores y usuarios quedan obligados a conocer y cumplir este reglamento y demás normas que rigen el Conjunto Habitacional, así como a las determinaciones emanadas de la Asamblea General de Condóminos, la Administración General de Áreas Comunes y del Comité de Vigilancia.

TÍTULO SEGUNDO DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIO

Artículo 2°. El presente reglamento es de aplicación general para los condóminos del Condominio “City Esmeralda” quedando en consecuencia los condóminos, usuarios, poseedores y visitantes obligados a su cabal cumplimiento quienes además serán responsables de los daños y perjuicios que pudieren causar en los bienes y áreas comunes o a los condóminos en general.

CAPITULO I Especificaciones de Áreas Comunes

Artículo 3°. El Condominio denominado **“CITY ESMERALDA” Y/O “BUNGALOWS EN CONDOMINIO CITY ESMERALDA”**, condominio independiente y autónomo localizado en calle Lago Garda sin número, Lote 1 Manzana 3, del conjunto urbano denominado Lago Esmeralda en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

“CONDOMINIO CITY ESMERALDA”

Artículo 4° Entendemos por áreas comunes, aquellas de propiedad común cuyo uso, funcionamiento, operación y mantenimiento, son por la totalidad de los Condóminos, Son áreas cuyo uso, operación, mantenimiento, obligaciones y beneficios son carácter colectivo y pertenecen en copropiedad a los condóminos, formando parte de la Unidad de Propiedad Exclusiva. Su beneficio es para la totalidad de los condóminos y visitantes del condominio.

Artículo 5°. Las mascotas deben permanecer sujetos con correa en todo momento y podrán circular con la misma dentro del condominio, a menos que se encuentren en las zonas específicas autorizadas por la asamblea para que puedan correr libremente.

Artículo 6° Todas las mascotas deben llevar un collar con una etiqueta claramente visible que contenga su nombre y el número de teléfono del dueño.

Artículo 7°. Es requisito indispensable que todas las mascotas cuenten con su cartilla de vacunación vigente para poder hacer uso de las designadas a las mascotas y áreas comunes.

Artículo 8°. Los propietarios son responsables de recoger los desechos de sus mascotas de inmediato y disponer de ellos en los contenedores designados.

Artículo 9°. Es obligación del propietario portar bolsas para recoger las heces de su mascota.

Artículo 10° Es responsabilidad del propietario asegurarse de que sus mascotas no perturben la tranquilidad de otros residentes con ruidos excesivos o comportamientos agresivos.

Artículo 11° Es responsabilidad del propietario limpiar cualquier área que su mascota haya ensuciado o dañado.

La violación de estas normativas podría resultar en la aplicación de una multa de categoría A o B, según la gravedad de la infracción.

CAPITULO II Especificaciones de Áreas Comunes asignadas para Mascotas

Las áreas designadas recreativas y de mascotas serán determinadas por la Asamblea General.

Artículo 12°. El uso y disfrute de las áreas asignadas a mascotas, está destinado para uso exclusivo de los condóminos, residentes y sus visitas siempre y cuando estén al corriente con sus cuotas de Mantenimiento y/o extraordinarias que hayan sido fijadas, incluyéndose multas y/o sanciones, así como no haber sido restringido en sus derechos. Todos deben cumplir con las normativas vigentes. En el caso de los residentes y visitantes autorizados, los propietarios serán los responsables directos. En caso de multas o faltas, estas se aplicarán en el estado de cuenta del departamento infractor.

Artículo 13°. En caso de que el residente o visitante incumpla el presente reglamento, es responsabilidad del propietario responder por los daños y perjuicios que se ocasionen, debiendo absorber el costo que se

“CONDOMINIO CITY ESMERALDA”

genere por la reparación o corrección de estos, así como absorbiendo el costo de la multa o falta, que será aplicada al estado de cuenta del departamento infractor.

Artículo 14° Quedara prohibida la entrada al área designada a las mascotas a cualquier animal que Porte collar de picos, puntas o algún objeto con el que se pueda causar daño.

Artículo 15° Las mascotas que presenten dificultades de socialización que puedan afectar a otras mascotas o personas, no podrán hacer uso de las áreas designadas a mascotas ni a las áreas comunes cuando haya otros usuarios presentes.

Los dueños serán los responsables de poder asegurar una convivencia armoniosa.

Artículo 16° El acceso de hembras en celo en las áreas designadas a mascotas o áreas comunes, deberá realizarse en momentos de baja afluencia, para así poder evitar posibles incidentes, toda responsabilidad derivada de un altercado recaerá exclusivamente en el dueño de la mascota.

Artículo 17° Queda prohibido el abandono y omisión de supervisión de cualquier mascota en todo momento. En caso de que se detecte una situación de abandono que pudiera derivar en maltrato animal, la administración se reserva el derecho a evaluar la situación y si es necesario dar aviso a las autoridades correspondientes.

Artículo 18° Queda prohibida la entrada de animales con enfermedades contagiosas.

Artículo 19° Si una mascota ataca a cualquier persona, mascota o genera algún daño, el propietario será el único responsable de cubrir los gastos derivados de dicho evento.

Artículo 20° Solo podrán tener acceso a las áreas designadas y/o áreas comunes a las mascotas que presenten problemas de agresividad cuando no haya otros usuarios haciendo uso de las mismas.

Artículo 21° Es responsabilidad de todo usuario recoger de inmediato las heces fecales del o los perros a cargo, y depositarlas dentro de bolsas designadas, en caso de hacer caso omiso será acreedor a una pena convencional o bien se les negará el acceso a las áreas designadas para mascotas.

Artículo 22° Se permite el acceso a paseadores de perros, siempre y cuando cumplan con todas las normativas del condominio. No se permitirá la entrada con animales que no pertenezcan al condominio. En caso de incumplimiento la responsabilidad y las penas convencionales recaerán sobre el propietario de la mascota.

Artículo 23° Las áreas designadas recreativas y de mascotas serán determinadas por la asamblea. Las mascotas pueden circular con correa dentro del condominio; sin embargo, solo se les permite permanecer en las zonas específicas autorizadas para mascotas.

Artículo 24° Los elementos individuales, como juguetes, deben ser retirados al final de la visita al área de mascotas.

“CONDOMINIO CITY ESMERALDA”

Artículo 25° En cuanto a las áreas federales, la responsabilidad del ingreso recae en cada persona que acceda a ellas. La administración y el condominio no se hacen responsables de posibles incidentes en estos espacios, ya que están fuera de los límites del condominio.

Cualquier acto de maltrato o agresión hacia las mascotas por parte de cualquier condómino, residente o visita queda estrictamente prohibido y será motivo de pena convencional. La administración del condominio se compromete a reportar cualquier caso a las autoridades.

La violación de estas normativas podría resultar en la aplicación de una multa de categoría A o B, según la gravedad de la infracción.

CAPITULO III Disposiciones Generales

Artículo 26°. El incumplimiento de este reglamento puede resultar en sanciones, multas o restricciones de acceso al área de mascotas.

Artículo 27°. La administración y el consejo de mesas directivas se reservan el derecho de modificar este reglamento en función de las necesidades y circunstancias del condominio, siempre buscando el beneficio y la seguridad de todos los residentes y mascotas.

Artículo 28° Es indispensable la colaboración de todos los residentes para garantizar que las áreas comunes se mantengan en óptimas condiciones y sean disfrutadas por todos de manera responsable y respetuosa.

CAPITULO IV Sanciones

Artículo 29° El infractor de las disposiciones de este reglamento será responsable del pago de las multas y gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resulten de los gastos y costas de los juicios que se tengan que promover ante las autoridades competentes.

Artículo 30° Cuando los condóminos tengan que ejercer algún derecho en contra de un condómino que haya infringido una o varias normas de la Ley de Propiedad en Condominio, el reglamento general, este reglamento interno o porque impida la tranquilidad, sea dañoso o incomodo, deberá dirigirse por escrito a la administración y Mesa Directiva, quienes procurarán resolver la controversia. En caso de no lograrlo, deberá proceder en los términos que establecen los ordenamientos antes señalados sujetándose a lo previsto en la misma ley.

Artículo 31° City Esmeralda establece cobrar penas convencionales.

“CONDOMINIO CITY ESMERALDA”

TABULADOR DE PENAS CONVENCIONALES

No.	Tipo de Falta	Articulo Aplicable	Clasificación	Penas convencionales Propuesta (MXN)
1	Ninguna mascota deberá estar libre y sin collar por el condominio, a menos que se encuentre en las áreas designadas para mascotas.	5	Leve	\$500
2	Sera motivo de multa el hecho de que el condómino, residente, visitante o paseador deje los desechos de sus mascotas tirados en las áreas designadas.	8	Media	\$1000
3	En caso de haber reportes de ruido excesivo o comportamientos agresivos de las mascotas y que este afectando la tranquilidad de los residentes, se les hará llegar una notificación de pena convencional, si las molestias continúan, se volverá acreedor a una multa por perturbar la tranquilidad de los residentes.	10	Media	\$1000
4	Sera acreedor a una multa si su mascota ensucia o daña áreas comunes como los elevadores, jardineras o paredes del condominio.	11	Leve	\$ 500
5	Queda prohibida el abandono u omisión de la supervisión de cualquier mascota en todo momento.	17	Grave	\$1500
6	Si una mascota ataca a una persona o bien causa algún daño en el condominio el dueño será responsable de cubrir todos los gastos que esto genere, así como cubrir una pena convencional.	19	grave	\$1500
7	Cualquier caso de maltrato animal será reportado a las autoridades correspondientes y el dueño de la mascota será acreedor a una pena convencional.	II	Grave	\$1500