



**Reglamento Interno**  
**Versión 2.0**

**26 de Junio de 2008**

## Características Generales

¡ Bienvenidos a Rinconada de Xochitepec II !

Tú casa esta bajo el régimen de propiedad en condominio.

En este régimen se combinan dos formas de propiedad: la propiedad privada, como son tu casa y los lugares de estacionamiento; y las áreas o bienes comunes, que son las que se comparten con todos los vecinos que también forman parte del condominio, como podría ser algún elemento compartido entre tu casa y la del vecino, una barda perimetral, áreas verdes, alberca, zona de circulación de autos en el interior del condominio, así como instalaciones comunes de agua, sanitarias o eléctricas y el alumbrado que da servicio a todos los habitantes del condominio. Por lo tanto, en el condominio, dos o más personas comparten una propiedad.

Vivir en **Régimen de condominio** tiene sus beneficios pero también sus obligaciones. Bajo este régimen es **responsabilidad** de todos los propietarios dar un uso adecuado a las áreas e instalaciones comunes, así como conservarlas y mantenerlas en buen estado. Por ello es importante el mantenimiento de los bienes e instalaciones comunes, así como el pago puntual de los servicios compartidos, tales como el consumo de energía eléctrica, la vigilancia, el mantenimiento de alberca, mantenimiento de áreas verdes, consumo de agua y limpieza de áreas comunes, etc. Dichos pagos se harán con el dinero recabado a través de la Cuota de Mantenimiento, haciéndolo de esta manera más accesible. Conservar en buen estado todos estos bienes, les permitirá garantizar el valor de su patrimonio.

Para organizar la propiedad de un **condominio**, existe **La Ley Sobre el Régimen de Condominio De Inmuebles Para El Estado De Morelos** (anexa), que además se apoyará en el **Reglamento Interno** para el cuidado de la propiedad privada y los bienes comunes, así como en las disposiciones reglamentarias para la organización, y convivencia de todos los habitantes del condominio en Rinconada de Xochitepec II.

Porque al habitar un condominio, necesariamente hay que adaptarse a una nueva forma de vida, pues hay que dejar a un lado las actitudes individualistas y considerar que tú y tu **familia** forman parte de una **comunidad**, y así, junto con tus vecinos, organizarse para procurar una mejor **calidad de vida**.

Recuerda que al convivir en armonía en una comunidad, se generan los siguientes beneficios:

- Una convivencia inmejorable: ¡Buenos vecinos!
- Mejor vigilancia
- Ahorro en el gasto de conservación y mantenimiento.
- Plusvalía de tu patrimonio

## Reglamento Interno

### Definiciones

- A. Condómino o Propietario.- Persona que tiene la propiedad sobre algo, en especial sobre bienes inmuebles, en este caso: las casas; y está obligado a compartir como “condómino” las áreas comunes del condominio.
- B. Inquilinos.- Persona que ha tomado una casa o una parte de ella en alquiler para habitarla, mismo que tendrá todas las responsabilidades y obligaciones de un condómino o propietario.
- C. Familiares.- Deudo o pariente de un propietario, y especialmente el que forma parte de su familia; como pueden ser padres, hermanos, esposa e hijos.
- D. Visitante.- Toda persona invitada por el propietario a su casa por cortesía, amistad o cualquier otro motivo.
- E. Proveedor.- Persona o empresa que provee o abastece de todo lo necesario para un fin a grandes grupos, asociaciones, comunidades, etc.
- F. Personal de servicio.- Es toda persona contratada por el condominio encargada de mantenerlo en las óptimas condiciones ya sea realizando tareas de mantenimiento de la alberca, jardinería, vigilancia, limpieza, etc.
- G. Áreas comunes.- Áreas compartidas por todos los propietarios del condominio, como son: la alberca, palapa, jacuzzis, cancha de usos múltiples, pista para ejercicio, calles, andadores y áreas verdes.
- H. Moral y Buenas costumbres.- Pertenciente o relativo a las acciones o caracteres de las personas, desde el punto de vista de la bondad o malicia. Actividades que no afecten al bien común; en éstas se excluyen palabras altisonantes, acciones no propias del lugar y momento, comportamientos obscenos, desnudez en lugares públicos, etc.
- I. Desechos peligrosos.- Es todo desecho, ya sea de origen biológico o no, que constituyen un peligro potencial y por lo cual debe ser tratado como tal, por ejemplo: material médico infeccioso, material radioactivo, ácidos y sustancias químicas corrosivas, etc.
- J. Botes de basura.- Recipientes de plástico con una altura de 1.08 mts. Destinados para depositar basura pequeña, como pueden ser envolturas de golosinas y frituras, envases desechables de plástico o aluminio, residuos de alimentos o botanas y cualquier otro tipo de basura pequeña.
- K. Contenedor.- Receptáculo plástico o metálico, que sirve para depositar desechos orgánicos (biológicos) y no orgánicos (no biológicos).

L. Basura orgánica.- Es todo desecho de origen biológico, que alguna vez estuvo vivo o fue parte de un ser vivo, por ejemplo: hojas, ramas, cáscaras, semillas de fruta, huesos y sobras de animales, etc.

M. Basura inorgánica.- Es todo desecho de origen no biológico, es decir, de origen industrial o algún otro proceso no natural, por ejemplo: plásticos, telas sintéticas, etc.

N. Evento social.- Suceso importante imprevisto o programado de índole social, académico, deportivo, etc.

O. Mascota.- Animal de compañía.

## **COBERTURA**

Todos los propietarios, inquilinos, visitas y personal de servicio están obligados a observar estrictamente y comportarse en apego al presente reglamento interno.

Los condóminos que no respeten el presente reglamento, se harán acreedores a sanciones o llamadas de atención de la Seguridad Pública.

Cualquier duda, aclaración o sugerencia, dirigirse al Comité de Vigilancia y Seguridad ó a la Administración.

### **1.0 Generales**

#### **Queda prohibido:**

- 1.1 Guardar y/o depositar dentro de las casas, áreas de estacionamiento y áreas comunes, toda clase de desechos peligrosos que puedan significar un peligro o que produzcan emanaciones tóxicas o molestas;
- 1.2 Depositar materiales, muebles y/u objetos en cualquier área común que puedan comprometer la estética y buen gusto del condominio, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas partes;
- 1.3 Colocar en las áreas de propiedad común o en los de propiedad exclusiva con vista al exterior, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del condominio o la comodidad de los vecinos;

- 1.4 Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el condominio. Los aparatos de música, televisión, instrumentos musicales y de resonancia, deberán utilizarse con suma moderación (volumen bajo) y con especial consideración de las 20:00 hrs y hasta las 10:00 hrs del día siguiente;
- 1.5 Instalar el tanque de gas <sup>o recipientes</sup> fuera de la normatividad establecida; <sup>LP</sup> <sup>vigencia aplicable.</sup>
- 1.6 Arrojar basura, papeles, colillas de cigarro, etc., en áreas verdes y áreas comunes;
- 1.7 Arrojar desperdicios, líquidos o sustancias inflamables y en general toda clase de objetos que por su tamaño o características puedan afectar coladeras, cañerías o provocar obstrucciones en las mismas;
- 1.8 Sacudir alfombras, colgar ropa u objetos similares en las terrazas y/o ventanas de las casas;
- 1.9 Proceder a la pintura de puertas, balcones, paredes, etc., que den al exterior y áreas comunes, sin la autorización previa del administrador dada por escrito;
- 1.10 Introducir o sacar de las casas, muebles y/u objetos de gran volumen fuera del período comprendido entre las 09:00 y 20:00 hrs;
- 1.11 Realizar construcciones no autorizadas;
- 1.12 Dar órdenes o instrucciones al personal de servicio del condominio, las que se cursarán únicamente por intermedio del administrador;
- 1.13 Efectuar acto alguno contrario a la moral y buenas costumbres o incurrir en omisiones aún en el interior de su vivienda, que lesione o comprometa la sana convivencia, integridad física, emocional o moral, seguridad, salubridad y la comodidad de los condóminos o del condominio;
- 1.14 Instalar divisiones, cercas o vallas en la parte exterior de cada casa, ya que ésta parte es área común;
- 1.15 Instalar protecciones en las ventanas diferentes al diseño autorizado. Dicho diseño es el que se tiene la casa ubicada en la Mz 1 casa 5 del condominio "Rinconada Xochitepec I". Esto con la finalidad de conservar la homogeneidad dentro del condominio;
- 1.16 Realizar cualquier tipo de evento social en las áreas comunes.
- 1.17 El tener mascotas en las casas requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia,

sean las adecuadas, y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal. En las áreas comunes del condominio, las mascotas deberán ir siempre sujetas por medio de correa y queda estrictamente prohibido dejar las deposiciones fecales de mascotas en dichas áreas. Los propietarios de las mascotas son responsables de recoger los excrementos y depositarlos en bolsas de basura debidamente cerradas. Los condóminos que no recojan los excrementos de sus mascotas en áreas comunes del condominio, tendrán como sanción impuesta por la administración, multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes;

## **2.0 Seguridad y vigilancia**

- 2.1 El personal de vigilancia estará encargado de la seguridad del condominio, así como de verificar que se cumpla con el reglamento del mismo.
- 2.2 Los condóminos tendrán acceso en sus autos con la utilización de calcomanías vehiculares foliadas. Las calcomanías vehiculares son para que el vigilante pueda llevar un registro de las entradas y salidas de los vehículos. Éstas se entregan a los condóminos mediante la "SOLICITUD DE CALCOMANÍAS VEHICULARES"
- 2.3 Cuando el condómino por alguna razón no traiga alguno de los vehículos registrados con calcomanía, tendrá que llenar el formato de "REGISTRO DE ACCESO".
- 2.4 Los condóminos que ingresen al condominio caminando deberán identificarse con una credencial con fotografía, proporcionando la ubicación a la cual entran (manzana, lote y nombre del propietario). Si los datos no coinciden con el registro de vigilancia, se le negará el acceso.
- 2.5 Las personas de servicio que ingresen al condominio deberán identificarse e informar a dónde se dirigen indicando la hora de entrada así como la hora de salida.
- 2.6 Cada condómino tendrá derecho a estacionarse únicamente en el (los) lugar(es) de estacionamiento asignado(s) para su casa.
- 2.7 Queda prohibido estacionarse sobre las calles obstruyendo las vialidades o algún cajón de estacionamiento.
- 2.8 La velocidad máxima dentro del condominio es de 10 kms. por hora. Ya que hay niños jugando y así se evitarán accidentes.

### 3.0 Visitantes

- 3.1 Los condóminos deberán informar a los visitantes sobre el presente reglamento interno.
  - 3.2 Los visitantes deben comportarse con estricto apego a este reglamento interno mientras permanezcan dentro del condominio.
  - 3.3 Sólo se permitirá el acceso a un máximo de 15 visitantes por casa con autorización del condómino y éste deberá encontrarse dentro del condominio. El condómino podrá autorizar el acceso de visitas previamente a través del formato "AUTORIZACIÓN DE ACCESO PARA VISITANTES" anexo, o bien, en el momento en que las visitas lleguen al condominio.
  - 3.4 Toda persona que no sea condómino para ingresar al condominio, ya sea a pie o en vehículo, deberá entregar al vigilante una identificación oficial con fotografía, por familia o grupo, y será registrado en la libreta de seguridad el nombre completo, lugar de destino, hora de entrada, datos del vehículo (si aplica), hora de salida y observaciones. La identificación se quedará con el vigilante y le será devuelta al salir del condominio. Es importante que los visitantes especifiquen claramente la ubicación a la cual se dirigen, en caso de que sea incorrecta, se le negará el acceso.
  - 3.5 El acceso vehicular para visitantes en adición a el (los) cajón(es) de estacionamiento propiedad del condómino visitado estará limitado a:
    - 3.5.1 En la temporada alta (puentes, semana santa, fin de año y fines de semana largos), un vehículo por condómino.
    - 3.5.2 Cualquier otra fecha del año, dos vehículos por condómino.
- Los visitantes deberán estacionarse en los lugares expresamente designados para visitas, quedando estrictamente prohibido obstruir el acceso o salida de cualquier cajón de estacionamiento y la zona de circulación de autos en el interior del condominio
- 3.6 En caso de que exista un préstamo de casa se requiere llenar la forma de "AUTORIZACIÓN DE PRÉSTAMO DE CASA" y entregarla previamente a la vigilancia, además de dar a conocer a los visitantes el reglamento del condominio para evitar incumplimientos.
  - 3.7 Cuando sea necesaria la entrada de proveedores, los condóminos deben llenar la forma de "AUTORIZACIÓN DE ACCESO PARA PROVEEDORES", misma que será entregada previamente a vigilancia.

En caso contrario, se negará el acceso a dicho proveedor. El proveedor tendrá autorización para entrar al condominio sólo si el condómino se encuentra dentro del mismo.

#### **4.0 Uso de Albercas y áreas verdes:**

- 4.1 El horario de uso de las albercas y jacuzzi es de 8:00 a 21:00 hrs.
- 4.2 Cuando las albercas se encuentren en mantenimiento y exista la señalización informativa, queda estrictamente prohibido el uso, ya que los productos que se utilizan causan severos daños en la piel y ojos.
- 4.3 Los propietarios podrán hacer uso de las albercas sin distinción, quedando restringidas para sus invitados hasta un máximo de 2 (dos) personas por casa.

Cuando los condóminos no respeten el número de invitados (2 dos), se les exhortará a abandonar las instalaciones de la alberca, en caso de negarse a hacerlo, se les reportará a los vigilantes, para que ellos actúen conforme a sus atribuciones.

- 4.4 El uso de las albercas es exclusivo para los propietarios y sus invitados siempre y cuando respeten los reglamentos.
- 4.5 El uso del mobiliario común: “camastros, mesas y sillas del área de la alberca y la palapa”, es exclusivo para los propietarios y sus invitados. No se permite el apartado de dicho mobiliario y sólo podrá ser utilizado durante el tiempo que permanezcan los condóminos o sus invitados en la zona de la alberca y palapa.
- 4.6 Antes de entrar a la alberca se hará uso de las regaderas y lava pies para retirar del cuerpo el exceso de bloqueadores / bronceadores y tierra.
- 4.7 Queda estrictamente prohibido hacer uso de las albercas con algún tipo de ropa que no sea la adecuada, como shorts, pantalones, playeras, ropa interior, sandalias, zapatos, etc. Sólo se podrá hacer uso de las albercas con traje de baño o con prendas diseñadas expresamente para la natación.
- 4.8 Los niños menores de 3 años deberán utilizar calzón especial para las albercas (no pañal)
- 4.9 Los niños menores de 7 años deberán estar acompañados siempre por un adulto.

- 4.10 Dentro y en el andador perimetral de las albercas y jacuzzi, queda estrictamente prohibido el consumo de cualquier tipo de alimentos.
- 4.11 Dentro y en el andador perimetral de las albercas y jacuzzi, queda estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y la utilización de envases de vidrio.
- 4.12 En la palapa y áreas verdes queda prohibido utilizar platos y vasos de vidrio.
- 4.13 Queda estrictamente prohibido el uso de las albercas en estado de ebriedad.
- 4.14 Quedan prohibidos los clavados y juegos bruscos o con pelotas por su seguridad y la de los demás.
- 4.15 Por recomendación médica recomendamos que el uso del jacuzzi no exceda de treinta minutos y que no sea utilizado por menores de 7 años.
- 4.16 El sembrado de árboles y plantas de ornato en áreas comunes sólo se podrán realizar con autorización de la administración.
- 4.17 Se deberán respetar todas las áreas verdes así como las plantas.
- 4.18 No se podrán invadir los andadores de circulación con carpas, mesas, camastros, sillas, etc.
- 4.19 Los daños causados a instalaciones subterráneas por los árboles y plantas de ornato, serán reparados por el condómino que los hubiese plantado.

## **5.0 Recolección de basura**

- 5.1 El objetivo es mantener el condominio limpio, a través del uso de botes de basura y contenedores, que faciliten la recolección y retiro de la misma.
- 5.2 Los condóminos y visitantes deben depositar la basura que generen en las áreas recreativas, en los botes de basura distribuidos en estas áreas, cerciorándose que no contengan líquidos.
- 5.3 El personal de limpieza del condominio retirará la basura de los botes y la depositará en los contenedores en bolsas de plástico cerradas.
- 5.4 Los condóminos y visitantes deben colocar su basura, orgánica e inorgánica. En bolsas distintas de plástico cerradas, bolsas blancas

para la basura orgánica y bolsas negras para la inorgánica (según se muestra en el cuadro anexo), cerciorándose que no contengan líquidos.

- 5.5 Los condóminos y visitantes deben depositar las bolsas de basura de sus casas debidamente cerradas en los contenedores de los cuartos de basura ubicados en ambos costados de las puertas de acceso y salida del condominio. El acceso a los cuartos de basura es sobre el boulevard Alta Tensión.



La basura orgánica se depositará en el contenedor del cuarto de basura ubicado del lado de la puerta de entrada al condominio y la basura inorgánica se depositará en el contenedor del cuarto de basura ubicado del lado de la puerta de salida del condominio.

Los empaques (cajas de cartón, bolsas de plástico, etc.) deberán desarmarse o compactarse lo más posible, a fin de optimizar el espacio de los cuartos de basura y deberán depositarse dentro del cuarto de basura inorgánica fuera de los contenedores.

La Vigilancia de la caseta de acceso, tendrá las llaves de los cuartos de basura y se encargará de abrir las puertas de los cuartos de basura cada vez que un condómino lo requiera.

- 5.6 La recolección de la basura de los contenedores será todos los lunes y viernes.

La basura deberá ir separada en bolsas distintas, bolsas blancas para la basura orgánica y bolsas negras para la inorgánica. Según se muestra en el cuadro anexo.

Orgánicos	Cómo separar	Inorgánicos
<p><b>Residuos de alimentos como:</b> Pan y tortilla Huesos Restos de carne Cascarones de huevo Cáscaras de plátano Frutas y verduras Café</p> <p><b>Residuos de jardinería como:</b> Poda de pasto Hojarasca Ramas</p> 		<p><b>Bolsos, empaques y envases de:</b> Plástico Vidrio Papel Cartón Metal</p> <p><b>Otros como:</b> Ropa y textiles Utensilios de cocina Artículos de oficina Cerámicas</p> <p><b>Residuos sanitarios como:</b> Pañales desechables Papel de baño Toallitas sanitarias</p> <p><b>Residuos especiales como:</b> Pilas y baterías Cartuchos de impresora y copiadora Envases de aerosoles</p> <p><small>El envase de los residuos sanitarios se debe guardar en una bolsa para separarlo por los inorgánicos.</small></p> <p><small>Los residuos sanitarios se deben guardar en un futuro con el color apropiado.</small></p> 

Queda estrictamente prohibido dejar bolsas de basura fuera de las casas o en cualquier área común.

## 6.0 Responsabilidades

- 6.1 Los propietarios tendrán que pagar todas las reparaciones que haya necesidad de efectuar en los servicios, instalaciones y accesorios del condominio que, por culpa, descuido o mal uso de los propietarios, sus familiares o invitados, resulten deterioradas. De igual forma serán responsables de los daños y perjuicios que causen a sus vecinos, como a sus respectivas casas.

Los padres serán responsables de todos los daños materiales ocasionados por sus hijos; por lo tanto están obligados a vigilarlos y evitar que causen perjuicios o molestias a sus vecinos.

- 6.2 El Personal de Seguridad y Vigilancia hará reportes de aquellos condóminos que no respeten los reglamentos, así como de algún otro incidente que se presente. Éstos serán informados en las hojas provistas por la empresa, así como también en la bitácora del Condominio.

- 6.3 Los propietarios serán responsables de cerrar las llaves de paso localizadas al frente de las casas, al abandonar el Condominio, para evitar fugas de agua e inundaciones dentro de las mismas casas.
- 6.4 Los propietarios deberán utilizar las áreas de estacionamiento privado en tal forma que no se invadan las áreas comunes, ni la zona de circulación de autos en el interior del condominio.

**ES IMPORTANTE RESPETAR EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y ESTE REGLAMENTO INTERNO, CUIDANDO DE ESTA FORMA NUESTRO PATRIMONIO Y LAS INSTALACIONES DEL CONDOMINIO, YA QUE ES LA ÚNICA MANERA DE LOGRAR VIVIR EN ARMONÍA Y CON TRANQUILIDAD, OBTENIENDO ASÍ EL BIENESTAR DE LA COMUNIDAD MISMA.**



Xochitepec, Morelos, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2007

## SOLICITUD DE CALCOMANIAS VEHICULARES

Propietario  
Manzana  
Lote

### VEHICULO UNO

Marca y modelo	Placas

### VEHICULO DOS

Marca y modelo	Placas

### VEHICULO TRES

Marca y modelo	Placas



## REGISTRO DE ACCESO

Lugar y fecha: \_\_\_\_\_

Por medio de la presente registro el acceso del vehículo sin calcomanía de mi propiedad, al condominio "Rinconada de Xochitepec II"

Los datos del vehículo son:

Marca : \_\_\_\_\_

Modelo: \_\_\_\_\_

Placas: \_\_\_\_\_

Autorizó

\_\_\_\_\_

Nombre y firma del propietario

Nota.- El propietario debe mostrar identificación con fotografía y firma.

  
**AUTORIZA** *Rinconada* *de Xochitepec* **II** **SITANTES**

Lugar y fecha: \_\_\_\_\_

Por medio de la presente autorizo el acceso a el (la Sr.)a) \_\_\_\_\_,  
al condominio "Rinconada de Xochitepec II", ya que estará de visita en mi casa  
ubicada en la Mz. \_\_\_\_\_ y Lote \_\_\_\_\_, durante el (los)  
día(s) \_\_\_\_\_.

Los datos del vehículo propiedad de la persona mencionada son:

Marca : \_\_\_\_\_

Modelo: \_\_\_\_\_

Placas: \_\_\_\_\_

# de visitantes: \_\_\_\_\_

Autorizó

\_\_\_\_\_  
Nombre y firma del propietario

Manifiesto que conozco y me obligo a cumplir los reglamentos que rigen las normas de  
comportamiento en el condominio "Rinconada Xochitepec II"

\_\_\_\_\_  
Nombre y firma del visitante autorizado

Nota.- Se anexa copia de identificación con fotografía y firma de ambas partes.



## AUTORIZACIÓN DE PRÉSTAMO DE CASA

Lugar y fecha: \_\_\_\_\_

Por medio de la presente autorizo el acceso a el (la) Sr.)a) \_\_\_\_\_, al condominio "Rinconada de Xochitepec II", ya que estará ocupando mi casa ubicada en la Mz. \_\_\_\_\_ y Lote \_\_\_\_\_, durante el (los) día(s) \_\_\_\_\_. La persona autorizada ocupará mi casa sin que esté yo presente.

Los datos del vehículo propiedad de la persona mencionada son:

Marca : \_\_\_\_\_

Modelo: \_\_\_\_\_

Placas: \_\_\_\_\_

# de visitantes: \_\_\_\_\_

Autorizó

\_\_\_\_\_

Nombre y firma del propietario

Manifiesto que conozco y me obligo a cumplir los reglamentos que rigen las normas de comportamiento en el condominio "Rinconada Xochitepec II"

\_\_\_\_\_

Nombre y firma del visitante autorizado

Nota.- Se anexa copia de identificación con fotografía y firma de ambas partes.



## AUTORIZACIÓN DE ACCESO PARA PROVEEDORES

Lugar y fecha: \_\_\_\_\_

Por medio de la presente autorizo el acceso a el (la) Sr.)a) \_\_\_\_\_, al condominio "Rinconada de Xochitepec II", quien me proveera trabajos y/o servicios que le contraté en mi casa ubicada en la Mz. \_\_\_\_\_ y Lote \_\_\_\_\_, durante el (los) día(s) \_\_\_\_\_.

Los datos del vehículo propiedad de la persona mencionada son:

Marca : \_\_\_\_\_

Modelo: \_\_\_\_\_

Placas: \_\_\_\_\_

# de visitantes: \_\_\_\_\_

Autorizó

\_\_\_\_\_

Nombre y firma del propietario

Nota.- Se anexa copia de identificación con fotografía y firma del propietario.