

Normas de Sana Convivencia en la Referente a la Cultura Condominal.

Se entiende por Cultura Condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan la sana convivencia, en cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

Cada **CONDÓMINO** u ocupante usará su **UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA** en forma ordenada y tranquila conforme se establece en las presentes Normas.

La **UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA** deberá ser destinada única y exclusivamente para casa habitación, no pudiendo en ningún caso darle un uso distinto, con la salvedad de los Anfitriones que brindan el servicio de Estancia Turística Eventual (AirBnB) si la Asamblea General lo permite, los cuales en todo momento deberán atender lo señalado en la Ley de Turismo de la Ciudad de México en los Artículos: 61, 61 bis, 61 Ter, 61 Quáter, 61 Quinquies, 61 Sexies, 61 Septies y 61 Octies, así mismo, no podrá destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni realizar acto alguno legal o ilegal que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la tranquilidad, seguridad, salubridad y comodidad del **CONDOMINIO**.

Se entiende que cada **CONDÓMINO** es libre en decidir como habitar su **UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA**, también que haya acciones que sin dolo afecten o menoscaben la libertad de otro, sin embargo, el respeto al derecho que todo individuo tiene para disfrutar su propia **UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA** limita esta libertad. Si bien, las áreas privativas de un **CONDOMINIO** son "privadas" no se puede abusar de esta libertad, al rebasar los límites del respeto al derecho de libertad del otro, sin excepción y/o distinción alguna para todas las partes.

Para evitar conflictos entre **CONDÓMINOS** que puedan afectar la buena relación vecinal, se observarán las siguientes normas:

1. Cualquier condómino que observe algún hecho de carácter vergonzoso, escandaloso, peligroso, ilegal, ruidoso, agresivo, insultos o amenazas en el comportamiento de cualquier persona, sea del personal que labora dentro del **CONDOMINIO**, vecino, propietario, inquilino, poseedor o visitantes, lo deberá reportar por escrito directo a la Administración (sanluispotosi76@alcarazgpo.com). La Administración tendrá que mantener los reportes de forma anónima para evitar conflictos o represalias. En los casos que sea conducente lo reportará también al personal de vigilancia, para que se le exhorte a la cordura y cumplimiento del presente reglamento a las personas en entredicho, y asentará el incidente en su bitácora.

2. A la queja presentada por dos o más **CONDÓMINOS** sobre alguno de estos hechos, el Administrador se reserva el derecho de averiguar diligentemente los detalles del problema, confrontando las partes en conflicto. Así como, referir todos los hechos al Comité de Vigilancia para determinar y aplicar las penas convencionales que, de común acuerdo y autorizadas por la Asamblea, se decidan aplicar.
3. Para los eventos sociales dentro de **UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA**, se aplicará el mismo criterio que en la fracción anterior.
4. Para situaciones de ruido al interior por eventos sociales en **UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA**, se tiene un horario de domingo a jueves de 09:00 a 23:00hrs y viernes y sábados de 09:00hrs a 02:00hrs, nunca pudiendo exceder este horario y siempre manteniendo un volumen moderado para evitar afectación y molestia a otros **CONDÓMINOS**. Según la Norma NADF-005-AMBT-2013 la consideración de un ruido moderado es nada mayor a 62dB en el horario indicado, la consideración de ruido existirá para cualquier medio conocido o desconocido que emita sonido. En caso de incumplir este punto se hará acreedor a una PENA CONVENCIONAL de \$5,000.00 (Cinco Mil Pesos 00/100 M.N.).
5. De ser necesario y en caso extremo se solicitará el apoyo de la fuerza pública.
6. En caso de que algún **CONDÓMINO, INQUILINO, POSEEDOR** genere algún daño a **AREAS COMUNES**, ya sea intencional o no, deberá de cubrir con la totalidad del importe requerido para su atención, por lo que se generará una **PENA CONVENCIONAL** del importe correspondiente a la reparación total del daño generado. En caso de no cubrir con esta **PENA CONVENCIONAL** en un lapso no mayor a 15 días, se procederá al corte de servicio devengados de la Cuota Ordinaria, Extraordinaria y cualquiera que haya designado la Asamblea.
7. El personal que labora en el condominio (Administración, Limpieza, Vigilancia, Elevadores, etc) deberán de ser tratados con respeto, en caso de alguna queja con el servicio deberá ser realizada al correo electrónico sanluispotosi76@alcarazgpo.com. Esta estrictamente prohibido que un **CONDÓMINO, INQUILINO, POSEEDOR** o cualquier otro le falte el respeto a cualquiera de los mencionados, de igual forma no pueden dar indicaciones o regañar a ningún por ningún motivo.
8. En caso de que alguna **UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA** o **ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO** cause o genere un daño a un tercero, este deberá de ser cubierto a la brevedad por el **PROPIETARIO** de dicha área, en caso de que no se cubra el daño, los **CONDÓMINOS** involucrados deberán de resolver por sus propios medios ya que la Administración y Comité de Vigilancia únicamente pueden atender sobre daños generados por **ÁREAS COMUNES**.

En caso de que surja cualquier aspecto o circunstancia no prevista en las presentes Normas de Sana Convivencia, las diferencias serán resueltas por la Administración y el Comité de Vigilancia refiriéndose a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y cualquier otra aplicable para temas en materia condominal, oyendo a las partes en conflicto.

Las Normas de Sana Convivencia en lo referente a la Cultura Condominal se dividen en los siguientes rubros:

1. La Cobranza.
2. Las Remodelaciones, Reparaciones, Adaptaciones y Mantenimiento de Áreas Comunes.
3. Las Mudanzas.
4. El Tránsito Peatonal.
5. El Tránsito Vehicular y Uso del Estacionamiento.
6. El Personal de Apoyo en el Aseo al Interior de los Departamentos.
7. La Tenencia Responsable de Animales de Compañía.
8. El Arrendamiento y Anfitriones que brindan el Servicio de Estancia Turística Eventual (AirBnB).
9. El Uso de los Contenedores de Basura.
10. La Paquetería y Acceso Peatonal

De igual forma se tendrán las siguientes consignas con los servicios contratados, mismas que podrán modificarse por la Administración del Condominio y el Comité de Vigilancia en función de lo que acontezca en el condominio de forma cotidiana:

11. Consignas Internas del Personal de Vigilancia.
12. Consignas Internas para el Personal de Limpieza.

Dentro de cada uno de los rubros antes relacionados se señalarán las penas convencionales a las que se podrán hacer acreedores por no atender lo señalado en las mismas, en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, su Reglamento, el Reglamento Interno y demás relativas y aplicables.

PENAS CONVENCIONALES APLICABLES POR FALTAS A LAS PRESENTES NORMAS DE SANA CONVIVENCIA, CUALQUIERA DE SUS CAPÍTULOS, AL REGLAMENTO INTERNO Y A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

En caso de que en los rubros anteriores no se mencionen **PENAS CONVENCIONALES**, se atenderán las siguientes:

- a. **EL CONDÓMINO, INQUILINO, POSEEDOR o RESIDENTE** que no respete las presentes Normas de Sana Convivencia o Consignas Internas en cada uno de sus artículos, Reglamento Interno del Condominio o Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito federal se hará acreedor a una **PENA CONVENCIONAL** de \$ 2,500.00 (Dos Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.).
- b. La reincidencia o subsecuentes causará una **PENA CONVENCIONAL** de \$ 5,000.00 (Cinco Mil Pesos 00/100 M.N.).
- c. Las Penas Convencionales deberán de depositarse en la cuenta bancaria del condominio y dichos montos se integrarán al fondo de reserva y mantenimiento del condominio. Una vez que se le haga de conocimiento al Condómino de la Pena Convencional por escrito, tendrá 15 días naturales para realizar el pago y de esta forma evitar la suspensión de servicios.

Las presentes Normas de Sana Convivencia entrarán en vigor al día siguiente de ser Aprobada por Mayoría en la Asamblea General Ordinaria en su Acuerdo Número Siete; firmando de acuse de recibo los Condóminos o Poseedores de las Unidades de Propiedad Exclusiva.

Ciudad de México, a 12 de Julio de 2026.

