

Normas de Sana Convivencia para: La Tenencia Responsable de Animales de Compañía en el Condominio

Artículo 1.- La tenencia de los animales de compañía, al interior de los departamentos, queda condicionada a las circunstancias higiénicas óptimas de su alojamiento y comportamiento al interior del condominio, para garantizar óptimas condiciones de vida a los condóminos, así como a la ausencia de riesgos sanitarios y a la inexistencia de molestias para los vecinos. Sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables queda prohibida la tenencia de animales salvajes o no domésticos.

GENERALIDADES

DEFINICIÓN DE ANIMAL DE COMPAÑÍA:

Es el animal doméstico que no perturba, ni perjudica el ambiente y la convivencia en el condominio, conservado con el propósito de brindar compañía o para el disfrute del poseedor. A diferencia de los animales de laboratorio, animales para la crianza o ganado, animales de tiro, animales para el transporte o animales para el deporte; los animales de compañía no son conservados para traer beneficios económicos o alimenticios. Estos animales son seleccionados por su comportamiento, adaptabilidad y por su interacción con los humanos. Existen diversos estudios que indican que poseer una mascota puede traer efectos positivos a la salud física, psicológica y social.

DEFINICIÓN Y FUNCIONES DEL COMITÉ REGULADOR DE MASCOTAS PARA LA TENENCIA RESPONSABLE DE ANIMALES DE COMPAÑÍA, EN LO SUCESIVO "EL COMITÉ REGULADOR DE MASCOTAS":

Es el grupo de condóminos poseedores y no poseedores de animales de compañía que tiene como fin regular la estancia de estos mediante un censo al interior del condominio. Este Comité será ajeno a la administración y su función principal es hacerse cargo de proponer acciones para tener una sana convivencia con el resto de la comunidad. Este órgano colegiado estará integrado por un presidente y 6 vocales, éstos últimos fungirán como representantes de cada torre.

Las disposiciones de este cuerpo de normas son reglamentarias de la:

- Ley General de Salud.
- Ley Federal de Sanidad Animal.
- Prevención y Control de la Rabia NOM 001-SSAZ-1993.
- Ley de Protección a los Animales del Distrito Federal.

TÍTULO I

DE LA TENENCIA Y PERMANENCIA DE ANIMALES DE COMPAÑÍA

Artículo 1.- La tenencia de animales de compañía, al interior de los departamentos, queda condicionada a las circunstancias higiénicas óptimas de su alojamiento y comportamiento al interior del condominio, para garantizar óptimas condiciones de vida a los condóminos, así como a la ausencia de riesgos sanitarios y a la inexistencia de molestias para los vecinos. Sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables queda prohibida la tenencia de animales salvajes o no domésticos.

Artículo 2.- La tenencia de los animales de compañía, al interior de los departamentos, queda condicionada solo para los titulares de los departamentos, para los casos de los inquilinos deberá ser autorizada por el dueño del departamento y estar establecido en su contrato de arrendamiento y ser autorizados por la Administración.

TITULO II
DE LOS CUIDADOS, RESPONSABILIDADES Y DEBERES

Artículo 3.- Se aceptará la tenencia de animales domésticos, siempre y cuando no molesten por cualquier circunstancia a los vecinos y exista un Comité Regulador de Mascotas, quien en conjunto con el Comité de Vigilancia Y Administración vigilará el cumplimiento de las observancias de este reglamento. Los propietarios que tengan animales observarán las siguientes reglas:

Artículo 4.- Tenerlos permanentemente aseados, a fin de prevenir al máximo las enfermedades contagiosas que puedan adquirir y/o transmitir.

Artículo 5.- Llevarlos a hacer sus necesidades fisiológicas en zonas externas al CONDOMINIO; o en los areneros destinados para tal fin; en ningún caso pueden ser usados para este fin los roof garden, los patios, las zotehuelas, el estacionamiento, las escaleras o cualquier zona común del CONDOMINIO.

Artículo 6.- Los perros y gatos se deben mantener con sus programas de vacunación y desparasitación al día, tanto en cachorros como adultos, cada seis meses o cuando los especialistas así lo señalen.

TITULO III
DE LA TENENCIA Y POSESIÓN DE ANIMALES DE COMPAÑÍA

Artículo 7.- El propietario de un animal o quien lo tenga bajo su cuidado, está en la obligación de mantenerlo en buenas condiciones higiénico - sanitarias, suministrándole abrigo, alimento, agua y asistencia veterinaria, además del espacio mínimo para su normal desenvolvimiento.

Artículo 8.- En ningún caso deberán dejarse solos y desatendidos a los animales en las viviendas o lugares donde se alojen durante períodos que pongan intranquilos al animal, provocando incomodidad y afectando la tranquilidad de los vecinos.

Artículo 9.- Sólo se permitirá la circulación y permanencia de animales domésticos en el condominio cuando éstos estén acompañados por sus dueños o por una persona que se haga responsable por ellos. En todo momento los animales domésticos deberán llevar collar y cadena o lo que haga sus veces, además de portar la placa metálica de identificación.

Artículo 10.- El dueño o persona responsable estará en la obligación de limpiar, recoger y retirar de los pasillos, escaleras o cualquier otra área común que utilice, aún en el interior de su propiedad, los excrementos, orines, desperdicios o similares que ACCIDENTALMENTE deposite el animal.

Artículo 11.- Para evitar alterar el orden y por cuestiones de sanidad en el Sistema de Recuperación Pluvial del condominio, queda prohibido mantener permanentemente o por las noches a cualquier animal de compañía en los roof garden y patios. Podrán permanecer periodos cortos de tiempo SIN AFECTAR LA TRANQUILIDAD DE LOS VECINOS y con las medidas higiénico-sanitarias necesarias para su bienestar y el de la comunidad en el condominio.

Artículo 12.- Con independencia de las disposiciones anteriores o venideras, el propietario de una mascota al interior del condominio deberá estar al corriente en sus pagos de cuotas de mantenimiento, así como de las cuotas extraordinarias que surjan. De la misma forma, no podrán contravenir ninguna otra disposición de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ni del Reglamento Interno, Anexos, ni de su escritura constitutiva u otro ordenamiento legal que regule la sana convivencia, el uso de las áreas e instalaciones comunes, y operatividad del condominio; en dichos supuestos, el poseedor acepta, reconoce y se da por enterado que en caso de infringir se ejecuten las diligencias legales en su contra para cubrir el monto de las multas estipuladas en los Anexos al Reglamento vigente para el Condominio Esmeralda Albert.

TITULO IV

DEL REGISTRO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA

Artículo 13.- Todos los animales propiedad o bajo la responsabilidad de personas que habiten en el condominio y que se encuentren en forma permanente o parcial en el mismo, deberán ser registrados con el Comité Regulador de Mascota.

El Registro se hará por el propietario o tenedor responsable del animal dentro de los primeros CINCO DÍAS de haber ingresado el animal al Condominio. En caso contrario se ejecutarán las diligencias legales para su desalojo.

PÁRRAFO ÚNICO: Una vez que el propietario o tenedor responsable del animal cumpla con el requisito de Registro de mascotas establecido en este artículo, el Comité Regulador entregará copia de este documento para la **identificación correspondiente**.

Artículo 14.- El Comité Regulador de Mascotas elaborará y mantendrá actualizado un **CENSO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA**, con la finalidad de llevar un control adecuado del número, tipo, raza y demás datos relevantes de los animales en el condominio, este censo deberá ser entregado cada dos meses a **La Administración y el Comité de Vigilancia**.

Artículo 15.- Todos los animales de condóminos titulares que habiten en el condominio y que no se encuentren registrados con el Comité Regulador de Mascotas, su permanencia se considera de manera clandestina y dicha actitud se considerará como renuencia a este reglamento y a los estatutos del Reglamento Interno del Condominio, así como a cualquier otro precepto legal que existiera.

Artículo 16.- Todo poseedor de **ANIMAL DE COMPAÑÍA**, acepta y reconoce que en el supuesto de que su animal, mascota o cualquier otro concepto descriptivo que se le quiera dar o identificar, cual fuere, afecte la estabilidad, tranquilidad, comodidad, aspectos de salubridad, o cualquier disposición de este reglamento, acepta y reconoce que ante cualquier acción que infrinja cumplirá las sanciones establecidas en el art 22 Fracción I, II, III así como de los Anexos al Reglamento Interno del Condominio.

Artículo 17.- Sólo serán oficialmente válidas a los fines del Registro Condominal de Animales, las tarjetas de registro y las placas metálicas de identificación que expidan los profesionales inscritos en la Medicina Veterinaria.

TITULO IV

DE LA VIGILANCIA Y CORRESPONSABILIDAD DE LOS POSEDORES DE ANIMALES DE COMPAÑÍA

Artículo 18.- Cuando algún poseedor de mascota afecte los preceptos señalados en el presente reglamento y/o de cualquier otro ordenamiento legal, todos los poseedores de mascotas se dan por enterados que firmarán y apoyarán **AL COMITÉ DE VIGILANCIA Y ADMINISTRACIÓN** en caso de así proceder, para las diligencias legales que se tengan que aplicar y/o efectuar en contra del infractor.

Artículo 19.- Cuando algún poseedor de mascota detecte que otro poseedor de mascota afecte los preceptos señalados del presente reglamento y/o de cualquier otro ordenamiento legal, avisará de manera inmediata al Comité Regulador de Mascotas para dar por enterados los hechos acaecidos.

TITULO V

DE LAS QUEJAS Y DENUNCIAS

Artículo 20.- Todo condómino, que vaya al corriente con sus cuotas de mantenimiento, podrá **quejarse** sobre alguna molestia o daño en su persona o propiedad producto de una conducta de algún animal de compañía, por escrito o mediante el correo electrónico sanluispotosi76@alcarazgpo.com. La queja deberá contener el nombre del quejoso, el departamento, narración de los hechos y alguna evidencia de ser posible de audio, foto o video. El Comité de Vigilancia y Administrador evaluarán la queja y el Comité Regulador de Mascotas ejecutará las medidas y sanciones necesarias.

TITULO VI

DE LAS INFRACCIONES RELATIVAS AL PRESENTE REGLAMENTO

Artículo 22.- Los propietarios de animales se dan por enterados y aceptan que en los supuestos de que infrinjan alguna disposición de este reglamento para la posesión de mascotas domésticas, las permitidas únicamente en el condominio Residencial Esmeralda Albert, se aplique las siguientes sanciones:

- 1.-** En los casos de una primera queja se aplicará una multa por el equivalente de **\$ 2,500.00 (Dos Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.)** la cual será pagadera a las cuentas vigentes del condominio en mención.
- 2.-** En el supuesto de reincidencia se aplicará una multa por el equivalente a **\$ 5,000.00 (Cinco Mil Pesos 00/100 M.N.)** la cual será pagadera a las cuentas vigentes del condominio en mención. Cualquier caso no contemplado en el presente reglamento será analizado por el Comité Regulador en coordinación con el Comité de Vigilancia y el Administrador del condominio, vigentes.
- 3.- EN CASO DE UNA TERCERA QUEJA EL PROPIETARIO DE ANIMALES SE OBLIGA A SACAR DEL DEPARTAMENTO A LA O LAS MASCOTAS DE MANERA VOLUNTARIA EN UN PLAZO NO MAYOR A TRES DIAS.**

Las presentes Normas de Sana Convivencia entrarán en vigor al día siguiente de ser Aprobadas 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.