

*experiencia de vida*  
MANUAL DEL PROPIETARIO.

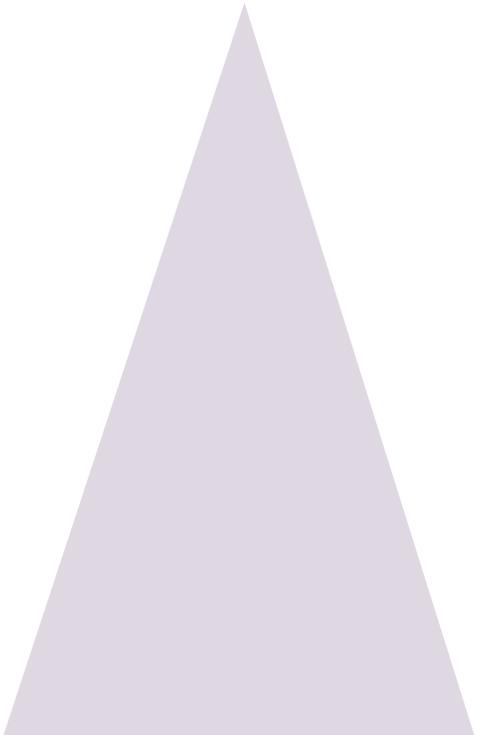
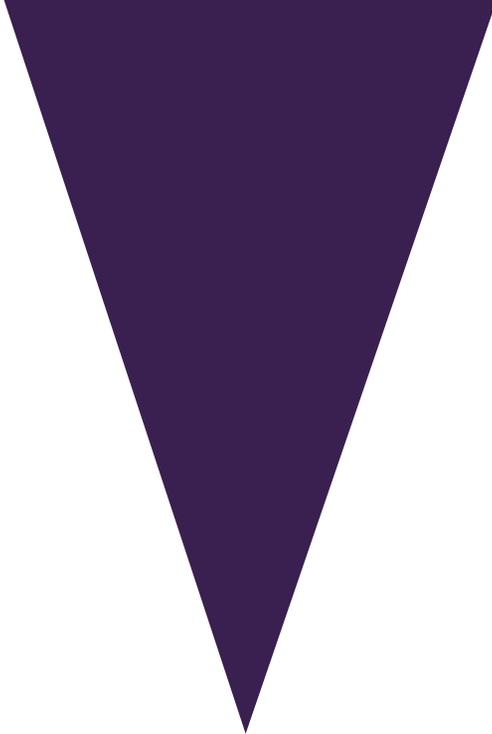


GUADALUPE INN  
by AG ATHA

CREAR UN AMBIENTE PLENO  
DE VITALIDAD, ESTILO DE VIDA  
Y PERSONALIDAD HA SIDO  
RESPONSABILIDAD DE UN EQUIPO  
DE EXPERTOS DE TALLA MUNDIAL,  
DEDICADOS DE TIEMPO COMPLETO A  
LA CRISTALIZACIÓN DE ESTE PROYECTO.

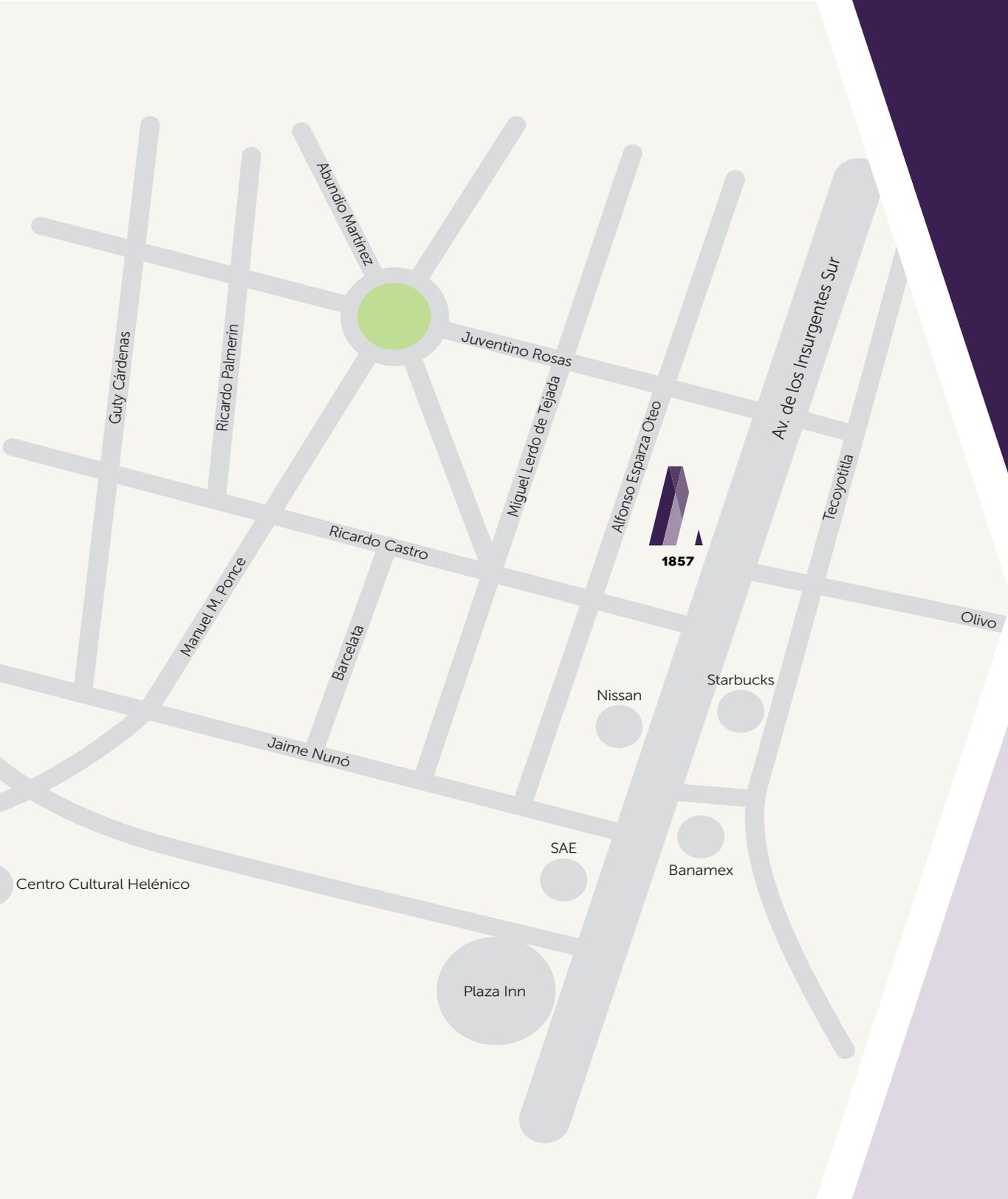
HOY LE DAMOS LA BIENVENIDA  
Y PONEMOS EN SUS MANOS LA  
INFORMACIÓN NECESARIA PARA  
COMENZAR A DISFRUTAR EN PLENO  
LAS VENTAJAS DE UNA OBRA  
ARQUITECTÓNICA DESTINADA A  
FORMAR PARTE DE UN  
ESTILO DE VIDA EXTRAORDINARIO.

*bienvenido*  
a AGATHA



UBICACIÓN	04
ESPACIOS	05
SERVICIOS	06
CONSERVACIÓN DE DEPARTAMENTO	08
MANTENIMIENTO ESPECIAL	10
VIDA CONDOMINAL	12
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONDÓMINO	14
CUOTA CONDOMINAL	15
REGLAMENTO INTERNO DEL CONJUNTO CONDOMINAL	16
PÓLIZA DE GARANTÍA	32
CONTACTO	34
FICHA DE VENTAS	CLICK

*índice*



## *ubicación*

INSURGENTES SUR 1857,  
GUADALUPE INN,  
DEL. ÁLVARO OBREGÓN,  
01020,  
CIUDAD DE MÉXICO.



GUADALUPE IN N  
by AG ATHA

ENTRADA



*espacios*



GUADALUPE INN

by AG ATHA

### SERVICIOS DELEGACIONALES

Adquirir un departamento implica realizar una serie de trámites para obtener servicios como agua, luz y gas.

### CONTRATO DE AGUA

El trámite de factibilidad de cuenta de agua está en proceso, por lo que no se tendrá que preocupar por el cobro de la misma durante el periodo del trámite, se le estará notificando cuando el mismo finalice.

Para el cambio de nombre de propietario e instalación de medidor la documentación que se le solicita es la Escritura oficial, por lo que no podrá hacer este trámite hasta el momento en que la notaria le haga entrega los documentos oficiales.

Se adjunta la liga con la información para dicho trámite:  
[http://www.tramites.cdmx.gob.mx/tramites\\_servicios/muestralInfo/305](http://www.tramites.cdmx.gob.mx/tramites_servicios/muestralInfo/305)

Ubicación más cercana a su domicilio: Río San Ángel 95,  
San Ángel, 01020. Ciudad de México, CDMX.

*servicios*



GUADALUPE INN  
by AG ATHA

## CONTRATO DE LUZ COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD

Entregamos todas las preparaciones eléctricas para que CFE pueda conectar el servicio de luz. Es importante que con su documento de entrega de vivienda se acerque a CFE (Comisión Federal de Electricidad) para contratar el servicio y pagar los derechos correspondientes. Ellos le dirán cuando y de que forma se colocará su medidor. Los costos de estos servicios corren por su cuenta a partir de la firma de la escritura ante notario.

Ubicación más cercana a su domicilio: **Av. de los Insurgentes Sur 1391, Insurgentes Mixcoac, 03920. Benito Juárez, CDMX.**

### REQUISITOS:

Nombre del propietario.

CURP y RFC del propietario.

Copia del acta de entrega.

Rotular número de contrato en un lugar visible y cercano al murete de medidor.

Pago de contrato, que se incluirá en el primer recibo de luz que le llegará al primer bimestre de su contratación.

## INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIAL

El pago del predial está cubierto al bimestre de la escrituración de la vivienda, a partir de la escritura es responsabilidad del propietario realizar el pago.

Para que este documento salga a su nombre es necesario hacer el cambio de propietario con el TRASLADO DE DOMINIO que podrá encontrar en las escrituras originales. Acuda a la Oficina de Tesorería a hacer dicho trámite.

Ubicación más cercana a su domicilio: **Centro de Servicio Tesorería Calle Rubens 12, San Juan, 03730. Ciudad de México, CDMX.**

### REQUISITOS:

Original y copia del testimonio protocolizado.

Original y copia de la identificación de propietario (INE)



GUADALUPE INN

by AG ATHA

Le mencionamos algunos aspectos generales que hay que observar para las posibles modificaciones que se le quiera hacer, los procesos naturales que sufren las construcciones en sus materiales y finalmente, las precauciones al amueblar.

#### A.- PRECAUCIONES DE USO

Los componentes de un departamento, están expuestos a un constante uso, lo que se traduce en un desgaste y deterioro normal de algunos materiales y elementos, el que esto ocurra es un proceso natural y en ningún momento debe atribuirse a defectos de los materiales, por lo que la empresa no se hace responsable.

**IMPORTANTE:** El reglamento de condómino establece que su departamento está destinado exclusivamente al uso habitacional, por lo que prohíbe cualquier modificación o cambio de uso de suelo. Hacerlo, equivaldría a violar lo dispuesto en los planes de Desarrollo Urbano y en el Reglamento de Edificaciones vigentes en su localidad, anular la garantía y en caso de contar con financiamiento, éste podría incluso perderse.

#### B.- MODIFICACIONES

Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, pero no podrá hacer innovaciones o modificaciones que afecten

*conservación de  
departamento*



GUADALUPE INN  
by AG ATHA

la estructura, paredes maestras, fachadas u otros elementos esenciales del edificio o que perjudiquen su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad, ni hacer obras en el exterior, ni abrir claros o ventanas aún sean en muros propios. Las reparaciones deberán ser en horas hábiles, sábados y domingos de las 10:00 a las 18:00 horas.

#### **C.- PROCESOS NATURALES**

La responsabilidad de la empresa no cubre los daños de los fenómenos de la naturaleza, tales como terremotos, tormentas eléctricas, nieve, granizo, inundaciones, huracanes, incendios que puedan ocasionar a su departamento y a su mobiliario. Tampoco se hace responsable de otros procesos naturales, no tan violentos pero que actúan a lo largo del tiempo, y que tienen su origen en procesos físicos, químicos, eléctricos, etc.

#### **D.- PRECAUCIONES AL AMUEBLAR LA VIVIENDA**

Hay que tener presente que los pisos y muros son revisados por personal especializado de la empresa y que se entregan en óptimas condiciones. Además, están diseñadas para el tránsito y uso normal de personas, de manera que cualquier acción como: arrastrar un mueble u objeto pesado, la caída de un artefacto pesado o punzante, los golpes contra muros, ya sea al

apoyar un objeto o por un artefacto de aseo, el contacto de un elemento corrosivo, puede causar un daño de consideración que escapa a las responsabilidades de la empresa.

Para la fijación de cualquier objeto en pisos, plafones y muros, como cuadros, espejos, accesorios ornamentales, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario tener la precaución de no perforar accidentalmente alguna tubería de agua, gas, desagües, los ductos de energía eléctrica o de comunicación (orientarse con un especialista).

#### **E.- EFECTOS SÍSMICOS**

La vivienda ha sido diseñada cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en el reglamento de construcción CDMX y normas complementarias. Sin embargo, es posible que en el choque de dos materiales de diferente elasticidad, producto de un movimiento sísmico de intensidad pueda producirse fisuras.



GUADALUPE INN

by AG ATHA

## PISO LAMINADO DE MADERA

Puede limpiar fácilmente su revestimiento laminado con un paño, mopa, escoba o con una aspiradora, una limpieza diaria o cada dos días puede ser suficiente. La suciedad suelta se puede retirar fácilmente con un paño estático o con una aspiradora. Huellas de pasos y manchas grandes pueden ser eliminadas de forma rápida y sin problemas: Se le aconseja limpiarlo con un paño húmedo. Por favor tenga cuidado de que el paño esté bien escurrido.

### Productos de limpieza no apropiados

Los siguientes productos de limpieza no son adecuados para la limpieza de suelos laminados:

- Ceras.
- Descolorantes, lejía.
- Disolventes fuertes.
- Productos de pulido abrasivos; estos productos pueden dañar el revestimiento de la superficie.

Para la limpieza regular recomendamos un limpiador de laminados. Cuando usted utiliza disolventes o productos de limpieza, siempre debe de secar el suelo para que no se queden restos del producto en su suelo laminado.

*mantenimiento  
especial*



GUADALUPE IN N  
by AG ATHA

### PISO PORCELANATO.

Este material requiere de un cuidado y mantenimiento muy sencillo. Para su limpieza, únicamente necesitarás una mezcla de agua con un producto suave indicado para quitar la suciedad del suelo, o un detergente neutro.

Asimismo, para preservar el brillo original del suelo de porcelanato es importante no hacer uso de limpiadores comerciales que tengan una base oleosa, muy jabonosa o sean de grasa animal. Se aconseja no utilizar ceras o abrillantadores, ya que podrían dañar la superficie dejando una capa opaca muy poco favorecedora.



GUADALUPE IN N

by AG ATHA

### ¿QUE ES UN RÉGIMEN EN CONDOMINIO?

Es una forma jurídica de propiedad privada, donde dos o más personas utilizan y comparten área, espacio de uso, propiedad común y satisfacen sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, de forma conveniente y adecuada para todos.

### ¿QUÉ ES UN CONDOMINIO?

Es un Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso, a varias personas que reúnen las condiciones y características establecidas en la ley, se considera condominio, al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves ubicadas en un mismo terreno, que pueden estar contruidos de forma vertical (en este caso todos son propietarios del suelo), horizontal (cada área del terreno donde se ubica la vivienda o local, tiene dueño, pero también en el terreno hay áreas comunes) o también construido de forma mixta.

### ¿QUÉ ES LA LEY CONDOMINAL?

La "Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal", es una ley de interés público que tiene como propósito establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como su convivencia

*vida  
condominal*



GUADALUPE INN  
by AG ATHA

social y solución de controversias entre condóminos y residentes, al especificar los derechos y obligaciones de ellos. Con la aplicación correcta de esta ley, usted cuenta con un apoyo directo de la autoridad, para ayudar a cuidar y mantener sus áreas comunes y lograr una óptima vida en comunidad.

#### **¿QUÉ ES UN CONJUNTO CONDOMINAL?**

Es una agrupación de dos o más condóminos constituidos en un mismo predio, que teniendo cada uno áreas de uso común exclusivas del condominio, también comparten áreas y/o servicios comunes con otros condóminos.



GUADALUPE INN

by AG ATHA

### ¿CUÁLES SON SUS DERECHOS COMO CONDÓMINO?

- Tiene derecho exclusivo sobre su departamento, casa o local, respetando siempre la moral y buenas costumbres.
- Comparte el derecho de uso de todas las áreas comunes a instalaciones del condominio, usándolas y disfrutándolas conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento Interior que norma su vida en condominio.

### ¿CUÁLES SON SUS OBLIGACIONES COMO CONDÓMINO?

- Habitar su departamento en forma ordenada y tranquila, sin afectar a terceros por sus actos o forma de vida.
- Usar y respetar las áreas y bienes comunes e individuales, en razón del uso para el cual es su destino.
- Cumplir con el pago oportuno de las cuotas para el mantenimiento y la administración de las áreas comunes del condominio.
- Respetar los derechos de los demás condóminos

*derechos y  
obligaciones del  
condómino*



GUADALUPE INN

by AG ATHA

### ¿QUE INCLUYE Y COMO MANEJARLA?

Es muy importante recordarle que ya es usted parte del Régimen de Propiedad en Condominio, por lo tanto, tiene la característica legal de ser un condómino y como tal estas obligado por la ley, a contribuir al buen uso, la conservación y el mantenimiento de las áreas comunes del condominio al que pertenece.

Por tal motivo debe pagar una cuota mensual que ayude a integrar los fondos económicos necesarios que cubran los gastos fijos y variables derivados por dicha conservación y mantenimiento de las áreas comunes, monto que queda debidamente establecido por la Asamblea General de Condóminos (asamblea que para tal efecto y otros más, periódicamente se estará llevando a cabo en el condominio al que pertenece).

Una recomendación será fijar un fondo fijo de mantenimiento. Este fondo podrá servir en caso de cualquier eventualidad además de las reparaciones necesarias y mejoras del condominio.

*cuota  
condominal*



GUADALUPE INN

by AG ATHA

## DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente reglamento se formula de conformidad con lo dispuesto por noveno párrafo del artículo 9 y los artículos 52, 53 y 54 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente para el Distrito Federal, publicada el día veintisiete de enero de dos mil once, mismo que además, deberá apegarse a las nuevas reformas o adiciones que establezca en su momento la Ley de la Materia.

Por tal virtud, las disposiciones que contiene este reglamento serán aplicables al Régimen de Propiedad en Condominio construido sobre EL INMUEBLE MARCADO CON EL NÚMERO OFICIAL 1857, DE LA AVENIDA INSURGENTES SUR , COL. GUADALUPE INN, DEL. ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO., quedando sujeto a la observancia y cumplimiento de sus disposiciones todos los condóminos (dueños, titulares, propietarios y/o copropietarios), así como los ocupantes (poseedores, arrendatarios, habitantes, usuarios o cualquier otro tipo de cesionario de uso) de las unidades de propiedad exclusiva que han sido destinadas para vivienda, y que conforman al Régimen de Propiedad en Condominio.

*reglamento  
interno del  
conjunto  
condominal*



## CAPÍTULO PRIMERO. DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se entenderá por régimen de propiedad en condominio el establecimiento de una modalidad (limitante) a la propiedad, con el propósito de lograr su mejor aprovechamiento y en el que dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas y espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

ARTÍCULO TERCERO.- El condominio de acuerdo a sus características de estructura y uso, corresponde a un condominio vertical (inmueble edificado en varios niveles), el cual, a su vez por su uso han sido destinadas sus unidades de propiedad exclusiva a la vivienda y estacionamiento.

ARTÍCULO CUARTO.- Se entiende por condominio toda agrupación de dos o más unidades de propiedad exclusiva construidas en un solo predio.

ARTÍCULO QUINTO.- La descripción del terreno, bienes

de propiedad común y su destino y bienes susceptibles de apropiación privada y su destino, áreas de uso común así como sus descripciones y demás datos relativos a las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, se establecen en la escritura de constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

## CAPÍTULO SEGUNDO. BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN.

ARTÍCULO SEXTO.- Son bienes de propiedad común:

- a) - El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, fachada, vialidades, corredores, escaleras, andadores y los demás bienes que sean de uso común y los que se detallan en los anexos del condominio vertical (habitacional), con relación al condominio del que forma parte cada unidad privativa, acatando las restricciones que en el mismo documento se establecen.
- b).- Los locales destinados a la administración, servicio, vigilantes; mas los destinados a las instalaciones generales y a los servicios comunes a los condóminos.
- c).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso y disfrute común como cisterna, bombas, motores, albañiles, conductos de distribución



de agua, electricidad, gas, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento. d).- Los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general del condominio. e).- Cualesquiera otras partes del inmueble que se resuelva por unanimidad de los condóminos usar o disfrutar en uso común, cuando ello sea posible.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Serán propiedad común sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones, que separen entre sí sus unidades de propiedad exclusiva y que respectivamente les pertenezcan.

ARTÍCULO OCTAVO.- Se consideran de uso común las servidumbres de paso que marque el acta constitutiva del régimen de propiedad condominal, por las cuales solamente se permita el acceso, tránsito y salida de personas, vehículos y objetos; así como la realización de obras de mantenimiento e instalación de servicios como gas, luz, agua, drenaje, teléfonos y compañías de televisión por cable. Está prohibido instalar anuncios comerciales, exhibir y/o vender productos o mercancías, así como obstaculizar el libre tránsito.

ARTÍCULO NOVENO.- Tratándose de condominio

vertical, los condóminos u ocupantes del área de la planta baja, no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios ni otros de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble o demás sujetos a los que se refiere el artículo primero de este reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO.- Se considera como parte integrante del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, cualquier otro que elemento que no sea común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según el Régimen de Propiedad en Condominio y los cuales no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad y de uso exclusivo sobre los elementos y partes del condominio que en el documento correspondiente se consideren comunes de uso exclusivo o restringido y hayan sido asignados a un departamento determinado,



mismos que en todo momento serán indivisos e intransferibles. Respecto del uso, goce y disposición de la unidad de propiedad exclusiva y sus anexos se realizarán acorde con las limitaciones fijadas por este reglamento así como de las demás disposiciones establecidas por la Ley de la Materia.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.-** Ningún área común asignada con derecho de uso exclusivo a algún departamento, será alterable; es decir, no podrá ser modificada de su forma física original; no podrá ser cubierta ni delimitada con cualquier tipo de material, ni se podrán pintar señalamientos de exclusividad, ni techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de uso común con derecho de uso exclusivo asignada a algún departamento o en cualquier otra área de destino común del condominio; excepto las áreas verdes y el roof garden, las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la Asamblea o quien ésta designe, mediante protecciones bajas, tomando siempre en consideración que no se podrá modificar su forma física, incluido el suelo sobre el que se desplantan.

### **CAPÍTULO TERCERO. DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESTRICCIONES DE LOS CONDOMINIOS.**

**ARTÍCULO SEXTO.-** Son bienes de propiedad común:

- a) - El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, fachada, vialidades, corredores, escaleras, andadores y los demás bienes que sean de uso común y los que se detallan en los anexos del condominio vertical (habitacional), con relación al condominio del que forma parte cada unidad privativa, acatando las restricciones que en el mismo documento se establecen.
- b).- Los locales destinados a la administración, servicio, vigilantes; mas los destinados a las instalaciones generales y a los servicios comunes a los condóminos.
- c).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso y disfrute común como cisterna, bombas, motores, albañiles, conductos de distribución de agua, electricidad, gas, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento.
- d).- Los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general del condominio.
- e).- Cualesquiera otras partes del inmueble que se resuelva por unanimidad de los condóminos usar o disfrutar en uso común, cuando ello sea posible.



ARTÍCULO SÉPTIMO.- Serán propiedad común sólo de los condóminos colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones, que separen entre sí sus unidades de propiedad exclusiva y que respectivamente les pertenezcan.

ARTÍCULO OCTAVO.- Se consideran de uso común las servidumbres de paso que marque el acta constitutiva del régimen de propiedad condominal, por las cuales solamente se permita el acceso, tránsito y salida de personas, vehículos y objetos; así como la realización de obras de mantenimiento e instalación de servicios como gas, luz, agua, drenaje, teléfonos y compañías de televisión por cable. Está prohibido instalar anuncios comerciales, exhibir y/o vender productos o mercancías, así como obstaculizar el libre tránsito.

ARTÍCULO NOVENO.- Tratándose de condominio vertical, los condóminos u ocupantes del área de la planta baja, no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios ni otros de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos u ocupantes del último piso, no podrán ocupar la azotea ni elevar construcciones nuevas. Las mismas restricciones son

aplicables a los demás condóminos del inmueble o demás sujetos a los que se refiere el artículo primero de este reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO.- Se considera como parte integrante del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, cualquier otro que elemento que no sea común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según el Régimen de Propiedad en Condominio y los cuales no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad y de uso exclusivo sobre los elementos y partes del condominio que en el documento correspondiente se consideren comunes de uso exclusivo o restringido y hayan sido asignados a un departamento determinado, mismos que en todo momento serán indivisos e intransferibles. Respecto del uso, goce y disposición de la unidad de propiedad exclusiva y sus anexos se realizarán acorde con las limitaciones fijadas por este reglamento así como de las demás disposiciones establecidas por la Ley de la Materia.



ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- Ningún área común asignada con derecho de uso exclusivo a algún departamento, será alterable; es decir, no podrá ser modificada de su forma física original; no podrá ser cubierta ni delimitada con cualquier tipo de material, ni se podrán pintar señalamientos de exclusividad, ni techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de uso común con derecho de uso exclusivo asignada a algún departamento o en cualquier otra área de destino común del condominio; excepto las áreas verdes, las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la Asamblea o quien ésta designe, mediante protecciones bajas y que no denoten propiedad exclusiva, tomando siempre en consideración que no se podrá modificar su forma física, incluido el suelo sobre el que se desplantan.

#### CAPÍTULO CUARTO. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- Los espacios de estacionamiento son áreas comunes de uso exclusivo o asignado de acuerdo al régimen o a la escritura de compraventa de las unidades de propiedad exclusiva, los cuales serán utilizados por los condóminos únicamente mediante el servicio de "Valet Parking", por

medio del cual un empleado del operador contratado por el Administrador recibirá las llaves y el vehículo de los condóminos para estacionarlos en el Sótano 1 y regresarlos al cliente cuando le sean requeridos por éste vía telefónica con previo aviso.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- Corresponderá el uso exclusivo de los cajones de estacionamiento a los condóminos del conjunto condominal, conforme a la escritura constitutiva, a la escritura de compraventa de las unidades de propiedad exclusiva, el presente reglamento y normas que expida la Asamblea o el Administrador.

Reglas de operación del estacionamiento.

a.) Todos los condóminos dejarán sus llaves al servicio de "Valet Parking" del conjunto condominal que se encuentra en el Sótano 1 y el personal del operador los acomodaran dentro del espacio designado en el régimen, es decir, en cualquiera de los 3 sótanos, utilizando para subir y bajar entre los sótanos dos elevadores de vehículos marca Thyssencrupp.

b.) Los vehículos serán conducidos y estacionados únicamente por el personal del operador contratado por el Administrador y se prohíbe que personas ajenas a dicho personal manejen o condóminos, acomoden y/o saquen los vehículos del estacionamiento.



c.) El horario del servicio de "Valet Parking" será las 24hrs del día los 365 días del año.

d.) En el estacionamiento no habrá cajones asignados o apartados, salvo por los que se asignen en la escritura de compraventa de las unidades de propiedad exclusiva.

e.) Cada condómino podrá dejar en el "Valet Parking" el número de vehículos que le fue asignado en su escritura de compraventa de las unidades de propiedad exclusiva respectiva, en el entendido que las motocicletas serán tomadas en cuenta como vehículos y ocuparan un cajón de estacionamiento conforme a lo establecido en el Reglamento de Tránsito de la Ciudad de México.

f.) Para coordinar la entrega de los vehículos, cada condómino deberá hablar al servicio de "Valet Parking" para hacerles saber la hora en la que desean que su vehículo se encuentre listo en el área de recepción y entrega de vehículos que se encuentra en el Sótano 1 del conjunto

condominal. En el entendido que ningún condómino podrá bajar por si solo a recoger su vehículo.

g.) Existe un área especial para bicicletas la cual se ubica en Sótano 1, la cual cuenta con capacidad para 8 bicicletas y podrá ser utilizada por todos los condóminos siempre y cuando haya lugares disponibles.

h.) Los dos elevadores de vehículos instalados desde el semisótano y hasta el sótano 3, contarán con una planta

generadora de electricidad.

i.) Los condóminos podrán utilizar los dos elevadores de vehículos para ingresar a las bodegas respecto de las cuales se les asigne el uso exclusivo ya sea en el régimen o en la escritura de compraventa de las unidades de propiedad exclusiva, las cuales se encuentran ubicadas desde el Sótano 1 hasta el Sótano 3, sin embargo no podrán manipularlos elevadores por sí solos.

j.) En el semisótano donde se encuentra la recepción y entrega de vehículos del "Valet Parking" habrá un elevador que llega al nivel de planta baja donde los condóminos tendrán que seguir los procesos de seguridad establecidos para ingresar al conjunto condominal.

## CAPÍTULO QUINTO.

### DE LAS CUOTAS PREVISTAS PARA GASTOS Y OBLIGACIONES COMUNES

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO.- Se considerarán gastos comunes:

a) Las erogaciones destinadas a cubrir el gasto corriente que se genere de la administración, conservación, mejoras, 5 operación, reparación, limpieza, servicios y mantenimiento no individualizado de las áreas comunes del condominio de cualquier naturaleza y que exijan



GUADALUPE INN  
by AG ATHA

o sean necesarias para el buen estado de las diversas partes de la propiedad común del condominio las cuales, se establecerán distribuyendo sus importes gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva. Asimismo se destinará una parte de dichas cuotas para la contratación de un seguro o fianza para el cumplimiento de sus obligaciones frente a la sociedad prestadora de los servicios de transmisión, recepción de (voces), datos informáticos o de señales señalados anteriormente para minimizar la posible contingencia de la empresa prestadora de dichos servicios. b) Los demás impuestos y derechos que deban cubrirse a las autoridades ya sean locales o federales por concepto de servicios o contraprestaciones y que sean causantes los condóminos u ocupantes del condominio, no teniendo relación alguna con el ejercicio de su derecho de propiedad privada tales como el servicio de alumbrado público, vigilancia con personal de policía, recolección de basura, etc. c) Los sueldos, salarios, prestaciones y demás gratificaciones de todo el personal al servicio de los de los condóminos, tales como la contratación de servicios profesionales para la administración del condominio, vigilantes, conserjes, "Valet Parking", etc.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO.- Se considerarán

además gastos comunes, todos los que determine la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente para el Distrito Federal, este Reglamento o los que posteriormente acuerde con tal carácter la Asamblea General de Condóminos.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO.- Todo condómino deberá cubrir mensualmente, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del administrador de su condominio o en el lugar en que se establezcan las oficinas de la administración del condominio, las cuotas correspondientes al fondo de mantenimiento y administración y del fondo de reserva que se haya determinado por quién constituyó el régimen de propiedad en condominio y la que establezca la asamblea general de administradores y las de sección; independientemente de lo anterior, se deberán cubrir las cuotas extraordinarias; las dos primeras deberán pagarse juntas en el mismo lugar que el de la cuota ordinaria, dentro de los cinco días siguientes a que la asamblea de administradores o quién constituyó el condominio determinen. El importe de las mismas y la periodicidad con que se requieran deberá ser notificada por escrito por el administrador a cada condómino; las cuotas no pagadas en el tiempo establecido, causarán el interés que se haya fijado en asamblea o en el



reglamento sin perjuicio de las penas moratorias a que se haga acreedor el moroso y cuyo importe será destinado al fondo de reserva del condominio.

#### CAPÍTULO SEXTO.

#### MEDIDAS PARA LA MEJOR ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DEL CONDOMINIO.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.- Corresponderá al comité de vigilancia del condominio imponer las sanciones del presente reglamento, cuyo importe deberá ser pagado al administrador del condominio y será destinado al fondo de reserva, lo anterior independientemente de las sanciones a que se haga acreedor el infractor, por la ley de justicia cívica para el Distrito Federal o demás ordenamientos legales y procedimientos administrativos aplicables.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- Salvo lo convenido por la propia asamblea general, todo condómino que presente quejas, sugerencias o peticiones referentes al condominio, deberá usar los formatos establecidos por la asamblea general y administrador general, para un mejor control, seguimiento y solución de sus peticiones.

#### CAPÍTULO SÉPTIMO. DE LAS ASAMBLEAS.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO.- Las Asambleas se regirán por lo establecido en el presente reglamento el cual forma parte integrante del acta constitutiva del régimen de propiedad en condominio, y en todo lo no previsto por éste, será aplicable de forma supletoria lo dispuesto en el título tercero capítulo I de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente para el Distrito Federal.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO.- La Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del condominio para tomar decisiones, esta conformada por los titulares o cotitulares, que convocados legalmente deberán elegir, remover o ratificar a su administrador de condominio.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO.- Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias y tratarán en cada caso los asuntos a que se refieren las fracciones I y II del artículo vigésimo noveno de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO.- Las asambleas



ordinarias deberán celebrarse cada seis meses, para que los condóminos conozcan el estado que guarda la administración del condominio así como de los asuntos concernientes al mismo; independientemente de lo anterior, mensualmente se deberá informar de tales situaciones, por medio idóneo colocado en lugar de acceso visible al inmueble.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.-** Las asambleas extraordinarias se celebrarán cuando se verifiquen asuntos de carácter urgente que atender tales como reparaciones, fugas de agua y situaciones que pongan en peligro la estabilidad y seguridad de los condóminos, sin perjuicio de las demás facultades que la Ley de la materia le otorgue. Cuando se celebren Asambleas con la finalidad de modificar el reglamento de propiedad de condominio la misma deberá ser extraordinaria, sin embargo en este caso la votación necesaria para que se adopten las resoluciones correspondientes deberá ser por unanimidad de votos del total de los condóminos.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO.-** La primera convocatoria para la celebración de la asamblea ordinaria deberá notificarse con siete días de anticipación a la celebración de la misma. Si ésta no es celebrada, se convocará por segunda ocasión, mediando entre la

notificación de la segunda convocatoria y la celebración de la Asamblea, un plazo mínimo de media hora. En caso de ser necesario, una tercera convocatoria, deberá mediar entre su notificación y la celebración de la asamblea correspondiente, un plazo igual al anterior de media hora.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO.-** Las asambleas extraordinarias deberán notificarse con 72 a 24 horas de anticipación, plazo que podrá reducirse dependiendo del caso de extrema necesidad o urgencia de que se trate, pudiendo ser notificadas por estrados, esto es, avisos colocados en lugares visibles previamente convenidos e identificados por los condóminos.

**ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO.-** Las convocatorias deberán ser notificadas mediante su entrega material en la unidad de propiedad exclusiva, sin perjuicio de que el convocante deba además, colocar la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio previamente convenidos para tal efecto por la asamblea de condóminos. La entrega de la convocatoria realizada en la unidad de propiedad exclusiva del condómino, deberá hacerse constar en documento idóneo que refiera el nombre, firma, fecha y hora de quien recibe la notificación.



ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO.- Para acudir a la asamblea general del condominio, se deberá presentar el titular con identificación y anotarse en la lista de asistencia, en caso de que éste no pueda asistir, podrá ser representado por persona de su confianza mediante carta poder simple, que entregará el representante, con identificación y copia de la identificación del titular, deberá anotar en la lista de asistencia el nombre del titular y firmar "por ausencia" o "por poder", entregando la documentación antes mencionada; una sola persona no podrá representar a más de dos condóminos con carta poder simple y el administrador en ningún caso podrá representar a ningún condómino en las asambleas.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO.- Al momento de pasar lista de asistencia, el administrador del condominio y el comité de vigilancia, deberán notificar al condómino de ser su caso, el haber sido suspendido de su derecho a voto, conservando su derecho a voz y sin poder ser considerado para la contabilidad del quórum de instalación de la asamblea, de conformidad con lo establecido por el artículo trigésimo cuarto de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO.- La votación será nominal y directa, esto es, se nombrará a cada titular y este con voz propia deberá decir si está a favor o en contra de la propuesta que esté en votación. Cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sea propietario. No podrá el condómino salvo de ser el caso, por incapacidad física o mental, hacerse acompañar de una diversidad de personas, por lo que existirá la posibilidad de pedir la Asamblea en turno y debidamente instalada, que se retiren los acompañantes.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO.- Al condómino o personas que causen desorden en una asamblea general de condominio, de sección o en la asamblea de administradores, se le notificará a efecto de que moderen su comportamiento, en caso contrario se le solicitará que se retiren y si continúan con su conducta indebida, se les sancionara con diez días de salario diario mínimo general vigente en el Distrito Federal, suspendiéndole además su derecho a voto por dos asambleas siguientes; en tal virtud, podrá suspenderse la asamblea en ese momento; asimismo, deberá convocarse en tanto sea posible, una nueva asamblea con carácter de extraordinaria; lo anterior sin perjuicio de las demás sanciones administrativas que tenga a bien



dictar la autoridad judicial o administrativa competente a los infractores.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO.- Todas las asambleas celebradas, deberán quedar debidamente registradas para su constancia y legalidad en los libros de actas que para tal efecto autorice la Procuraduría Social del Distrito Federal.

#### CAPÍTULO OCTAVO.

##### DESIGNACIÓN Y FACULTADES DEL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO.- El primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio, de acuerdo con lo establecido por el artículo cuadragésimo de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, quien ocupará la administración hasta en tanto se concluyan las individualizaciones correspondientes.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO.- Los subsecuentes administradores del condominio serán designados por la asamblea general de condóminos, los cuales podrán ser personas físicas o morales, ser condóminos o no serlo debiendo reunir los requisitos que para tal efecto establezca la Ley de la materia y

cuya remuneración será fijada por la asamblea general; durarán en su cargo un año prorrogable en los términos y condiciones que fije la propia Ley, gozando además de las facultades y obligaciones que se señalan en la sección primera del capítulo II, título tercero de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO.- El administrador tendrá todas las facultades que le confiere el artículo cuadragésimo tercero de la citada Ley y expresamente la conferida en la fracción XVII, para lo cual contará con facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de inmuebles, incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley como lo es la facultad de delegar las funciones a persona física determinada para la mejor administración del condominio, lo anterior hasta en tanto la asamblea general debidamente constituida no designe persona física o moral distinta.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO NOVENO.- El condominio, deberá contar con un comité de vigilancia y un coordinador; la integración, nombramiento, facultades y funcionamiento de ambos, son las mismas contempladas en el título tercero, capítulo III, sección



segunda de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente para el Distrito Federal.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO.- El o los administradores, así como los integrantes del comité de vigilancia, podrán ser removidos de sus cargos por el incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, así como en los casos en que no desempeñen su cargo con diligencia o no rindan cuentas precisas de su administración cuando les sea requerido esto por cualquiera de los órganos del condominio, previa celebración de asamblea ordinaria en la que se encuentren reunidos el cincuenta por ciento de los condóminos más uno o con el mismo quórum en el caso de que se celebre asamblea de administradores.

#### CAPÍTULO NOVENO.

#### MODIFICACIONES AL CONDOMINIO Y AL REGLAMENTO.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO.- Para el caso de hacerse necesario modificar la escritura constitutiva del condominio y/o el presente reglamento, se requerirá de la conformación de una asamblea extraordinaria en términos de la fracción II del artículo vigésimo noveno

de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y será necesario que previamente se celebren asambleas extraordinarias en cada uno de los condominios que forman parte del condominio a los que se entregará la propuesta de modificación y si ésta es aprobada por lo menos por el 75% de los condominios que integran el condominio, los cuales gozarán de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sea propietario, se llevará a cabo la modificación, en los términos que establezca la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Para la modificación a la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio o este Reglamento, así como para los casos de extinción o en su caso reconstrucción, destrucción o ruina del condominio, se estará a lo dispuesto por el artículo octogésimo tercero de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

#### CAPÍTULO DÉCIMO.

#### MEDIDAS PROVISIONALES POR AUSENCIA TEMPORAL DEL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEGUNDO.- En las asambleas ordinarias que se celebren para designar administrador, se indicará la persona que pueda suplir la falta temporal



del mismo y que en caso de ejercer la administración temporal, previa la conformidad por escrito de la mayoría de los condóminos del condominio los cuales gozarán de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sean propietarios, tendrá las mismas facultades y obligaciones que el administrador faltante. Si transcurridos quince días a partir de la fecha en que el administrador se ausentó sin causa justificada, podrá el administrador temporal convocar a asamblea general del condominio a efecto de que se ratifique al propio administrador provisional como definitivo o se haga el nombramiento de uno nuevo. Lo mismo se observará para el caso de falta temporal de uno o más de los integrantes del comité de administración.

#### CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO. ASUNTOS ESPECIALES.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO.- Cualquier asunto no previsto en este reglamento, así como en la escritura constitutiva del condominio y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se resolverá por asamblea general de condominio, requiriéndose una mayoría especial de los condóminos, se requerirá en primera convocatoria del voto aprobatorio del setenta y cinco por ciento de los

condóminos y en segunda convocatoria de la mayoría simple de los mismos. La asamblea de administradores determinará los criterios para establecer los asuntos especiales a que se refiere este artículo.

#### CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO. PROTECCIÓN CIVIL.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto por la fracción XVII del artículo quincuagésimo tercero de la Ley de la materia, la asamblea general ordinaria de condóminos, determinará respecto del condominio, el número de integrantes que conformarán el comité de protección civil, de forma similar al que se integra la asamblea de administradores del condominio.

#### CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO. SUPLETORIEDAD.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO QUINTO.- Este reglamento regirá en todos sus términos al condominio y para lo no previsto expresamente en el mismo, los condóminos se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento, así como a la escritura constitutiva



GUADALUPE INN

by AG ATHA

del condominio. Asimismo, por lo que se refiere a las disposiciones contenidas en este reglamento y que se refieran a la administración del condominio, éstas podrán modificarse o ampliarse además por los comités de vigilancia y administración del condominio, quedando sujeta su aprobación a la asamblea general de condóminos correspondiente.

#### TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El presente reglamento entrará en vigor en forma personal cuando se haga entrega virtual, jurídica y material de la vivienda al condómino y/o propietario.

Artículo Segundo.- El presente reglamento entrará en vigor en forma general, esto es, para los residentes, terceros o causahabientes, y demás personas con interés legítimo al día siguiente de su publicación en los lugares visibles del Condominio.



GUADALUPE INN

by AG ATHA

## GARANTÍAS CON LAS QUE CUENTA SU DEPARTAMENTO

1) **VIGENCIA:** Únicamente el día de recepción. Faltantes que se observen al momento de entrega.

2) **VIGENCIA:** 1 año.

Vicios ocultos o fallas técnicas.

## ALBAÑILERIA E INSTALACIONES

### (HIDRÁULICA, ELÉCTRICA, SANITARIA Y PLUVIAL)

- Ruptura de la estructura de la escalera quedando fuera mal uso de la misma.
- Desprendimiento de recubrimientos (siempre y cuando no existan cambios o modificaciones).
- Humedad en muros y plafones producida por fugas e instalaciones (siempre y cuando no hayan sido modificadas).
- Azulejos flojos (no despostillados).
- Instalación sanitaria (siempre y cuando no hayan sido modificadas).
- Drenaje obstruido o mal funcionamiento sin defectos visibles, queda fuera los ocasionados por descuido, falta de mantenimiento o mal manejo de accesorios o cambio de accesorios.
- Mal funcionamiento de descarga de inodoro sin defectos visibles. Se analizarán tuberías generales (el usuario pagará al resultado del análisis, si la reparación

*póliza de  
garantía*



es consecuencia del mal uso).

- Instalación hidráulica: fugas de agua en llaves y tubería sin defectos visibles, queda fuera los ocasionados por descuido, falta de mantenimiento o mal manejo de accesorios. Mal uso del inodoro, regadero y/o lavadero, queda fuera los ocasionados por descuido, falta de mantenimiento.
- Recuperación de agua pluvial para W.C.
- Corto circuito provocado por incorrecta instalación, queda fuera los ocasionados por sobrecargar contactos, falta de mantenimiento ó suministros.
- Presentar fallas de funcionamiento de centros o salidas de iluminación (se descarta por falta de mantenimiento, cambio o modificación).
- Fallas de corriente en contactos (se descarta por falta de mantenimiento, cambio o modificación).

#### **PUERTAS, CANCELARIA Y HERRERIA**

(Acceso principal a departamentos intercomunicación recámara y baño).

- Puertas o ventanas con mal funcionamiento por defectos en su fabricación.
- Mal cierre del pasador de chapas y/o cerraduras, quedan fuera los ocasionados por descuido, falta de mantenimiento ó mal manejo de accesorios.

#### **IMPERMEABILIZACIÓN: 3 años**

Siempre que los daños en la impermeabilización se deban a incorrecta instalación (falta de mantenimiento) y no por descuido, dolo o negligencia colocando o arrastrando objetos sobre la misma.

#### **DEFECTOS Y ESTRUCTURA**

- Problemas de humedad por lluvia, en muros de cara exterior a la vivienda.
- Problemas de humedad por lluvia en losa de azotea.
- Grietas o fisuras que afecten estructuralmente muros, losas y pisos y que tengan una abertura mayor a 1.5mm o sean visibles de lado a lado.

Le recordamos que la cobertura de sus pólizas de garantía empieza a partir de la entrega de su vivienda, por tal motivo, es imprescindible que de forma inmediata se habite después de recibirla con el propósito de detectar cualquier falla.

#### **GARANTÍAS ESTRUCTURALES (5 años)**

**ARTÍCULO 73 QUATER.-** Todo bien inmueble cuya transacción esté regulada por esta Ley, deberá ofrecerse al consumidor con la garantía correspondiente, la cual no podrá ser inferior a cinco años para cuestiones estructurales y tres años para impermeabilización; para



GUADALUPE IN N  
by AG ATHA

los demás elementos la garantía mínima será de un año. Todos los plazos serán contados a partir de la entrega real del bien. En el tiempo en que dure la garantía el proveedor tendrá la obligación de realizar, sin costo alguno para el consumidor, cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas presentadas por el bien objeto del contrato.

**NOTA:** Por ningún motivo se deberá hacer ningún tipo de cambio o modificación estructural a losas, muros y columnas.



## *contacto*

SERVICIO AL CLIENTE:

**5025 0410**

LUNES A VIERNES

9:00 A 18:00 HRS.

[REGRESAR AL DOCUMENTO](#)