



Privada RIGEL

Etесios 1004
Mz.10
Lt.1
Condominio Rigel
C.P. 76246
El Marqués,
Querétaro



Real Solare

Abril 2026

REGLAMENTO INTERNO

Acuerdo mediante el cual los condóminos que integran la privada "RIGEL" establecen un conjunto de normas obligatorias para organizar y mejorar la convivencia, en el entendido que el objetivo del mismo es proteger y preservar el patrimonio de los propietarios, incluyendo el equipamiento, áreas comunes, así como fomentar respeto y seguridad para sus integrantes.

1. Todos los ocupantes de este conjunto condominal, familiares, inquilinos, visitantes o usuarios por cualquier concepto, quedan obligados a sujetarse al presente reglamento, en caso de incumplimiento, se estará sujeto a lo dispuesto en el numeral 46 como consecuencia de su actuar y/o a las disposiciones de orden público aplicables.
2. En el condominio debe imperar el respeto, cortesía y amabilidad con todos los residentes de la privada.
 - Cualquier acto de amenaza, insulto, intimidación, abuso, u otro que atente contra la dignidad y/o seguridad de los condóminos, será reportado a las autoridades correspondientes con ayuda de la mesa directiva, además del procedimiento previsto en el numeral 46 del presente ordenamiento.
 - En el caso de riesgo inminente derivado de amenaza, insulto, intimidación, abuso, u otro que atente contra la dignidad y/o seguridad de los condóminos, proveniente de arrendatarios, se solicitará al propietario la rescisión del contrato a efecto de salvaguardar la integridad de los ocupantes del conjunto condominal.
3. Es de carácter obligatorio que todo aquel residente que manipule el portón de acceso vehicular deberá cerciorarse que el mismo cierre por completo, con la finalidad de salvaguardar la seguridad de los residentes. Se proporcionarán distintivos o corbatines para facilitar la identificación de los vehículos de los residentes.
4. Cada departamento tiene derecho a un lugar de estacionamiento, es deber de todo residente respetar el asignado, estacionándose sobre las huellas de cemento y de reversa para prevenir accidentes.
5. Las visitas de los residentes deberán estacionarse en los cajones asignados que se encuentran en la entrada de la privada ya identificados como "visita" debiendo estacionarse sobre las huellas de cemento y de reversa para prevenir accidentes.
6. Queda prohibido dejar en las áreas comunes como; banquetas, pasillos, escaleras, áreas verdes o cajones de estacionamientos, objetos como; asadores, llantas, juguetes, muebles, tablas, bolsas de basura o cualquier objeto ajeno a esos espacios. Cuando se realice cualquier tipo de trabajo en azoteas se deberá dar aviso a los residentes, por considerarse área común.

7. Está permitido estacionarse temporalmente sobre la avenida dentro de la privada siempre y cuando sea un evento no mayor a 10 minutos, debiendo para ello dejar espacio para transitar y con intermitentes encendidas.
8. La velocidad vehicular máxima para circular dentro de la privada es de 10 km/hr.
9. No se permitirá el acceso a ningún vehículo si el propietario o responsable no se encuentra presente.
10. Cualquier daño causado a los elementos comunes o privativos del conjunto condominal "Rigel" derivado de mudanzas y/o vehículos de carga o causado por los empleados de estas, deberá ser liquidado por el condómino, propietario o arrendatario, quienes responden de manera solidaria.
11. Para la realización de mudanzas se requerirá autorización por escrito de la mesa directiva, misma que se expedirá al día siguiente una vez reunidos los siguientes requisitos:
 - a) Informar día y hora en que se realizará la mudanza, dentro del horario permitido (9:00 a 17:00 horas).
 - b) Compartir datos del vehículo en el que se realizará la mudanza: placas, color, modelo, año.
 - c) Enviar fotografía de la identificación del operador autorizado: INE, licencia.

Al cumplir con los requisitos señalados se expedirá el formato de autorización firmado por la presidenta de la mesa directiva, o en su ausencia algún miembro del comité de vigilancia y se informará a todos los propietarios o residentes para su conocimiento. En toda mudanza deberá estar presente el propietario del departamento.

En caso de realizar una mudanza sin la autorización correspondiente cualquier residente o propietario podrá dar vista a las autoridades judiciales para salvaguardar el derecho de propiedad y seguridad de los residentes.
12. En cada departamento, quien allí habite adquiere la responsabilidad de toda problemática que causen al interior de la privada, así como todo desperfecto ocurrido los cuales deberán ser reparados por el condómino o usuarios responsables del mismo. En el caso de que la persona sea arrendatario, se le dará aviso al propietario del departamento en cuestión con la finalidad de hacer respetar el reglamento.
13. El servicio de recolección de basura se llevará a cabo los días martes, jueves y sábados. Cada residente deberá depositar la basura en bolsas cerradas dentro del contenedor correspondiente, cerciorándose de cerrar el mismo, esto con la finalidad de evitar plagas o malos olores; el cartón deberá ser desarmado y colocado a un costado del contenedor.
14. Queda prohibido tirar cascajo, muebles o cualquier tipo de metal o plástico que sobresalga el tamaño de los contenedores.
15. Queda prohibido dejar bolsas de basura en los pasillos de los departamentos, banquetas, o áreas de uso común.
16. Las personas ajenas al condominio que deseen ingresar a la privada, lo harán siempre y cuando los condóminos, propietarios o arrendatarios de la vivienda autoricen el acceso.
17. Es responsabilidad de cada propietario hacer buen uso de los tags de acceso peatonal, así como del control de acceso vehicular.
18. Cada habitante está obligado a recibir su paquetería, servicios de comida a domicilio, a pie fuera de la privada.

19. Por cuestiones de seguridad se deberá mantener cerrado de manera permanente el acceso peatonal, así como el vehicular.
20. Queda prohibido colocar piedras o cualquier objeto que obstruya el correcto funcionamiento de los accesos (peatonal y vehicular).
21. Queda estrictamente prohibido ingerir bebidas alcohólicas, consumir, ingerir, inhalar o aspirar estupefacientes, psicotrópicos, enervantes o sustancias tóxicas en áreas comunes, independientemente de los delitos en que se incurra, cualquier acto que sea captado será remitido a las autoridades correspondientes dando parte con la evidencia con que se cuente, fotos, videos, testigos o cualquier dato de prueba permitido en ley.
22. Los contratistas y/o trabajadores deberán tener autorización del propietario para acceder a la privada. Será responsabilidad del condómino de la obra, que el cascajo y/o material de obra sea retirado de las zonas de uso común y llevado a su destino final sin dejar material en contenedores de basura de la privada.
23. Los horarios de construcción y/o remodelación serán de 9:00 a 18:00 hrs.
24. Está prohibido realizar actividades que causen molestia o no permitan el descanso de los demás vecinos, posterior a las 22:00 hrs.
25. La privada es una zona exclusivamente habitacional, por lo tanto, se encuentra prohibido que las instalaciones sean utilizadas para otros fines como:
 - Reparaciones mecánicas en áreas de estacionamiento.
 - Ventas en áreas comunes.
 - Uso de los cajones de estacionamiento por más de 7 días, para dejar vehículos de uso comercial.
 - Consumo de bebidas alcohólicas en pasillos, banquetas, áreas verdes o accesos de la privada.
26. Los condóminos deberán comprometerse a mantener limpia el área del cajón de estacionamiento que les corresponda (libres de manchas de aceite, líquidos de autos, pintura, etc.). Si algún vecino llega a causar algún daño además del procedimiento previsto en el numeral 46 deberá responder por los daños causados, realizando la limpieza o reparación del mismo en un lapso máximo de 3 días.
27. Queda prohibida la colocación de:
 - Antenas y cableado al frente de la fachada de la vivienda.
 - Colocación de ropa.
 - Carteles y/o lonas publicitarias en fachadas rejas de la privada.
 - Barandales o pasillos que afecten la imagen de la privada.
 - Techados en la parte trasera que afecten a los departamentos aledaños.

En caso de incumplimiento se solicitará al propietario para que en un término de 5 días naturales reparare los daños ocasionados.
28. Es obligación de los residentes preservar las áreas verdes y respetar las iniciativas de los propietarios de contar con árboles frutales o flores en las mismas.
29. Los menores podrán estar en las áreas verdes siempre bajo supervisión de un adulto.

30. Queda prohibido realizar cualquier tipo de juego en las áreas de estacionamiento o en áreas de tránsito vehicular. Además de las sanciones previstas en el numeral 46 el infractor será responsable de la reparación del daño ocasionado.

31. Se permiten las reuniones sociales con responsabilidad siempre y cuando no afecten al buen vivir de los vecinos.

El límite de horario será a las 22:00 hrs. de domingo a jueves, y a las 00:00 hrs viernes y sábado. Evitemos ruidos excesivos y mostremos buen comportamiento.

- No se permite el consumo de bebidas alcohólicas en las áreas de uso común.
- El volumen del sonido deberá ser moderado con la finalidad de no afectar a los vecinos.
- El exceso de número de personas que causen incomodidad a los departamentos aledaños será motivo de sanción.

32. En la privada se permiten las mascotas en forma razonable, las mascotas peligrosas y/o fuera de lo "común" merecerán especial atención y responsabilidad por parte del propietario. En el entendido de que el dueño responsable, asume los daños y/o perjuicios a los vecinos que su mascota llegará a causar.

- Queda prohibido pasear a sus mascotas sin el uso de correa por las áreas de uso común.
- Es de carácter obligatorio recolectar las heces de su mascota, así como vigilar que no orinen las paredes ya que la orina seca puede causar corrosión, por lo que se recomienda limpiar cuanto antes.
- El propietario deberá mantener a su mascota en condiciones dignas tanto fuera como dentro del departamento.

33. Si existe alguna diferencia o inconformidad con algún vecino, deberá canalizarse con el promotor vecinal para que este pueda mediar el conflicto y evitar que se deteriore la relación entre vecinos, con la consideración de que todos tienen igualdad de derechos, así como obligaciones.

34. Para una buena funcionalidad de la privada se necesita efectuar gastos generales (mejoras) por lo tanto se encuentra conformada una mesa directiva para administrar lo anterior y hacer respetar y valer las disposiciones reglamentarias.

De tal manera se hace necesaria una cuota de mantenimiento mensual de \$120.00 (ciento veinte pesos 00/100 M.N.) los cuales deberán ser pagados los primeros 10 días de cada mes. El monto señalado podrá ser actualizado por acuerdo de los residentes. Asimismo, se podrá celebrar convenio respecto de los adeudos preexistentes con la mesa directiva.

- El comité de vigilancia validará los pagos recibidos para expedir el comprobante respectivo.

35. La mesa directiva deberá presentar rendición de cuentas en un lapso no mayor a 3 meses dependiendo de las necesidades de la privada, esto solamente se llevará a cabo por medio de asamblea.

36. Todo propietario que arriende su vivienda deberá dar aviso a la mesa directiva en turno de la fecha en que será ocupado o deshabitado, está permitido el arrendamiento por aplicaciones, el propietario será responsable solidario de los daños que ocasione su arrendatario, por seguridad de la privada, proporcionará los siguientes datos: nombre, contacto telefónico de su inquilino y número de miembros que habitarán el departamento.

- Queda estrictamente prohibido el ingreso de personas con problemas de adicciones o vinculadas a organizaciones criminales, por seguridad de los habitantes de la privada.

37. El Propietario que enajene su departamento deberá notificar a la mesa directiva en turno, entregar el departamento sin deudas de mantenimiento y proporcionar nombre, contacto telefónico y correo electrónico del nuevo propietario.
38. Todos los propietarios deberán contribuir para una actualización de base de datos interna, proporcionando solo a la mesa directiva, nombre, teléfono y correo electrónico.
39. A los propietarios que no cumplan con la cuota de mantenimiento, les será inhabilitado el portón vehicular de manera automática y podrán tener acceso a la privada solo de manera manual por medio del botón de acceso. La actualización de los pagos de llevará a cabo los 2 días posteriores a los días de pago establecidos.
40. Están permitidas las plantas en las entradas de los departamentos siempre y cuando sean de tamaño moderado, en buen estado, que no obstruyan el acceso de los departamentos contiguos, y colocadas en macetas. No se permite usar cubetas, botes, tablas, rejas, plásticos o similares como sustituto de maceta. En caso de incumplimiento el comité de vigilancia podrá solicitar su retiro.
41. Los tapetes a pie de puerta deberán tener constante limpieza para evitar fauna nociva, en caso de incumplimiento el comité de vigilancia podrá solicitar su retiro.
42. Todos los propietarios tienen la obligación y responsabilidad de acudir a las asambleas que competen a la privada, en caso de imposibilidad podrán nombrar a un representante, dicha persona deberá presentarse con una Carta Poder para ese fin, debiendo anexar una copia de su identificación, para que su voto sea tomado en consideración.
45. Todos los propietarios están obligados a cumplir con las responsabilidades que conlleva la entrega de la privada al municipio, en el caso de contratos de la CEA, CFE o protocolización según sea el caso.
46. Reglas para la imposición de sanciones. Ante el incumplimiento de cualquiera de los puntos contenidos en el presente reglamento, se procederá en los términos siguientes:
 - a) Todo procedimiento iniciará a petición de cualquier residente o propietario, en el que informará a la mesa directiva por escrito los hechos que motivan la queja y los elementos de prueba con que se cuente.
 - b) La mesa directiva revisará y notificará los hechos y pruebas al probable infractor concediéndole un término de 5 días naturales para que manifieste lo que a su derecho convenga.
 - c) La mesa directiva resolverá sobre la imposición de una sanción en el término de 5 días naturales, posteriores a la recepción de la información remitida por el probable infractor.

Tratándose de la primera falta, en la que se acredite la comisión de una conducta contraria a lo dispuesto en el presente reglamento se impondrá un apercibimiento.

Al residente o propietario que acumule tres apercibimientos se impondrá una multa de \$5,000 o su equivalente a través de la realización de actividades en beneficio del condominio en los términos del anexo 1.

Ante el incumplimiento de pago de la multa señalada, se limitará el acceso a los residentes que habiten el departamento del infractor, al uso exclusivo de un tag peatonal y el acceso vehicular será únicamente manual mediante el uso de botón, además de las acciones legales que resulten procedentes.

Para los supuestos no previstos en el presente reglamento se estará a lo dispuesto en la Ley de Respeto Vecinal, así como de los ordenamientos aplicables a cada conducta.

Atentamente
Mesa directiva
Privada Rigel