COMUNICADO IMPORTANTE A LOS CONDÓMINOS

Condominio Residencial Pulgas Pandas

Aguascalientes, Ags., a 11 de Noviembre de 2026

ASUNTO: Suspensión de servicios comunes a condóminos en mora, a partir del 30 de noviembre de 2026

A LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES DEL CONDOMINIO:

La administración del Condominio Residencial Pulgas Pandas, en cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos y del Comité de Propietarios, les comunica lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

La Asamblea General Ordinaria de Condóminos, celebrada en segunda convocatoria el 7 de diciembre de 2023, aprobó en el séptimo punto del orden del día el proyecto de modificación de los accesos principales norte y sur del condominio y una cuota extraordinaria para su desarrollo. El acta fue protocolizada mediante escritura pública número 20,380, volumen 548, de fecha 16 de enero de 2024, otorgada ante el Lic. Luis Alejandro Perales Bosque, Notario Público No. 45 de Aguascalientes, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (partida 3336214, Sección Séptima, Libro 5, Inscripción 8).

La cuota extraordinaria se fijó en **$6,350.00** por indiviso (costo del proyecto de $5,000,000.00, menos $1,000,000.00 del fondo de accesos, entre 630 indivisos), **pagadera en tres mensualidades de aproximadamente $2,116.00 en enero, febrero y marzo de 2024**. Conforme al Reglamento de administración (art. 74), los acuerdos de la Asamblea son obligatorios para todos los condóminos, presentes o ausentes.

El acceso sur se encuentra concluido y el acceso norte se encuentra actualmente en construcción. Estas obras benefician a la totalidad de los condóminos y su ejecución depende de que todos cubran puntualmente las aportaciones acordadas.

A la fecha, existen condóminos con adeudos pendientes por concepto de cuotas ordinarias, excedentes de agua o de la cuota extraordinaria, lo que afecta la liquidez del condominio, el avance de la obra y la prestación de los servicios comunes en perjuicio de quienes sí cumplen.

2. FUNDAMENTO

De conformidad con el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes:

- **Artículo 502, fracción VI:** es obligación de la administración recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias, y exigir su cumplimiento dentro de los plazos legales.
- **Artículo 502, fracción V:** la administración debe representar y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Comité de Propietarios.

- **Artículo 502, fracción XVII:** la administración debe suspender la prestación de los servicios comunes a los condóminos que dejen de cubrir tres o más cuotas ordinarias o la cuota extraordinaria, previa opinión del Comité de Propietarios.
- **Artículo 525:** las cuotas no cubiertas oportunamente causan intereses moratorios, y la liquidación de adeudos suscrita por la administración trae aparejada ejecución en la vía civil cuando existan tres o más recibos pendientes de pago, independientemente de la suspensión de servicios.

3. ACUERDO

El Comité de Propietarios emitió opinión favorable respecto de la suspensión de servicios a los condóminos morosos e instruyó a la administración para su implementación y ejecución.

En consecuencia, **a partir del 30 de noviembre de 2026** se aplicarán las medidas señaladas en el punto 4 a todo condómino que, a esa fecha, se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

a) Adeude **tres o más cuotas ordinarias de mantenimiento**;

b) Adeude **excedentes de consumo de agua**; o

c) Adeude **parte o la totalidad de la cuota extraordinaria** para la remodelación de los accesos principales norte y sur.

4. SERVICIOS QUE SERÁN SUSPENDIDOS

A los condóminos que se encuentren en cualquiera de los supuestos anteriores se les aplicarán las siguientes medidas:

1.-	**Suspensión del sistema biométrico de reconocimiento facial** a todas las personas registradas en el domicilio.
2.-	**Suspensión del acceso preferente del sistema biométrico.** Las personas que cuenten con este beneficio deberán ingresar por el carril de Pre-Registro, igual que los condóminos morosos.
3.-	**Suspensión del registro de proveedores y visitantes** (vía aplicación). En ambos casos, el condómino deberá acercarse a la caseta para autorizar personalmente su ingreso.
4.-	**Reducción del suministro de agua al 90%**, garantizando en todo momento el suministro mínimo indispensable para el consumo humano y la higiene de los ocupantes de la vivienda.
5.-	**Suspensión del servicio de recolección de basura.** El condómino deberá llevar su basura al contenedor ubicado afuera del taller de mantenimiento, en un horario de 8:00 am a 11:00 am.

Nota: A partir del día 08 de cada mes, se aplicarán las siguientes medidas a los condóminos que adeuden únicamente cuotas de mantenimiento de uno o dos meses:

a) Con un mes vencido: se les suspenderá solo el sistema biométrico de reconocimiento facial. Punto 1

b) Con dos meses vencidos: se les suspenderá el sistema biométrico de reconocimiento facial y se les reducirá el suministro de agua al 90%. (Punto 1 y 4).

Registro de residentes de otro domicilio: al condómino que registre en la aplicación ADV en reconocimiento facial a personas de otro domicilio que se encuentre en la lista de morosos, se le aplicarán las 5 sanciones antes mencionadas.

En ningún caso se impedirá el acceso de los condóminos, residentes, sus vehículos o servicios de emergencia a la vivienda; las medidas consisten únicamente en la pérdida de beneficios de acceso ágil y en la restricción parcial del suministro de agua y de la recolección de basura a domicilio. Los servicios se restablecerán a la acreditación del pago total del adeudo o a la firma de un convenio de pago con la administración.

5. CONSECUENCIAS ADICIONALES DE LA MORA

La suspensión de servicios es independiente de las demás acciones a que tiene derecho el condominio. En particular:

- Las cuotas no cubiertas oportunamente generan **intereses moratorios** conforme a lo dispuesto por la asamblea, el reglamento de administración o, en su defecto, el Código Urbano.
- Cuando existan tres o más recibos pendientes de pago, la administración podrá exigir el adeudo en la **vía civil ejecutiva**, con base en el estado de liquidación suscrito por la administración, los recibos correspondientes y copia certificada del acta de asamblea que determinó las cuotas.
- La administración podrá iniciar los procedimientos administrativos, judiciales o extrajudiciales que procedan.

6. CÓMO REGULARIZAR SU SITUACIÓN

Los condóminos pueden evitar la suspensión **cubriendo sus adeudos a más tardar el día 30 de noviembre de 2026**, o bien regularizar su situación en cualquier momento posterior para que los servicios sean restablecidos.

Para solicitar su **estado de cuenta o constancia de adeudo / de estar al corriente**, así como para aclaraciones o acordar la forma de pago, favor de comunicarse con la administración:

Correo:	cobranza@pulgaspadas.org
WhatsApp:	449 203 4809 / Teléfono 449 300 4000 ext. 5
Horario de atención:	De lunes a viernes de 9:00 am a 6:00 pm, sábado de 9:00 am a 1:00 pm
Datos para pago:	Banco BanBajío, CLABE 030010825785902011 Concepto o referencia **(el domicilio)**

Agradecemos a los condóminos que se encuentran al corriente su compromiso. Este comunicado tiene como único fin garantizar la equidad entre todos los propietarios y la continuidad de los servicios y obras del condominio.

ATENTAMENTE

_____

Ing. Juan Luis Franco Ramirez
Administrador