

\*\*\*\*\**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO*\_\_\_\_\_\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\**VOLUMEN NÚMERO*\_\_\_\_\_\*\*\*\*\*

En la ciudad de Morelia, Michoacán, siendo las \_\_\_\_\_ horas con \_\_\_\_\_ minutos del día \_\_\_\_\_ del año dos mil veintiuno, Yo, Licenciado \_\_\_\_\_, Notario Público número \_\_\_\_\_ en el Estado, HAGO CONSTAR, la PROTOCOLIZACION, del **REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION PARA EL CONJUNTO HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, EN EL INMUEBLE UBICADO EN LAS CALLES DE ISAAC ARRIAGA NÚMERO 174, CALZADA MADERO Y PLAN DE AYALA, ZONA CENTRO, DE ESTA CIUDAD EL CUAL TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE 9,346.05 M2 (NUEVE MIL TRESCIENTOSCUARENTA Y SEIS PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS, TIPO VERTICAL BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO CONFORMADO POR 81 (OCHENTA Y UNO) DEPARTAMENTOS, DENOMINADO "MADERO",** de esta Ciudad de Morelia, Municipio de Morelia, Michoacán; que me solicita EL C. VICTOR MANUEL DUEÑAS CORONA, en su carácter de Administrador único de la Empresa denominado M.M. DELICATESSEN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el cual se transcribe previos los siguientes: -----

\*\*\*\*\***PERSONALIDAD**\*\*\*\*\*

.....-YO, EL NOTARIO PUBLICO CERTIFICO Y DOY FE:- I.- Que el compareciente se identifica con la documentación que se indica, quien a mi juicio tiene capacidad legal para la celebración de este acto....- IV.- Leído al compareciente el presente instrumento que fue redactado por mí, le hice saber su valor y fuerza legal, le advertí que puede leerlo personalmente, lo que hizo, así como de la necesidad de su inscripción en el Registro Público de Comercio, manifestándose conforme con su contenido, firma conmigo en mi Oficio Público en la fecha al principio indicada.- Doy Fe.- Es primer testimonio para uso de la propietaria; Morelia, Michoacán a veintiséis de octubre del dos mil doce.- Una firma ilegible.- LIC.\_\_\_\_\_.- NOTARIO PUBLICO NUMERO \_\_\_\_\_.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-

El propietario acredita la legal existencia y capacidad de la persona física que representa, así como las facultades con las que comparece, con los documentos relacionados anteriormente. De igual forma manifiesta bajo protesta de decir verdad que la personalidad que ostenta hasta la presente fecha no le ha sido restringida, revocada, limitada, o modificada en forma alguna y que su representada tiene capacidad legal.-----

**REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL CONJUNTO  
HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD  
EN CONDOMINIO, TIPO VERTICAL, PARA 81 (OCHENTA Y UNO)  
DEPARTAMENTOS, DENOMINADO "MADERO"**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES Y ELEMENTOS GENERALES**

**SECCIÓN A. DE LOS FUNDAMENTOS**

**ARTÍCULO 1º.** - El presente reglamento es obligatorio para todos los condóminos, y tiene como objetivo preservar y regular la integridad de la propiedad, uso, aprovechamiento, mejoras, posesión, así como la armonía arquitectónica de las viviendas en condominio vertical que integran el Conjunto Habitacional **DEL CONJUNTO HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, TIPO VERTICAL, PARA 81 (OCHENTA Y UNO) DEPARTAMENTOS**, además de promover la participación activa de los residentes cuyo fin común sea el mejoramiento de la calidad de vida, acrecentar la plusvalía del patrimonio y la seguridad física y patrimonial de sus habitantes. Los condóminos o arrendatarios que adquieran, posean, arrenden o prometan comprar cualquiera de las viviendas, quedaran adheridos como asociados de la misma y sujetos a los derechos y obligaciones que esto conlleva. Así mismo manifestarán los condóminos o arrendatarios que adquieran, posean, arrenden o prometan comprar cualquiera de las viviendas, que reconocen y aceptan como único Administrador del Conjunto Habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio vertical.

Su observancia es de carácter general, obligatorio y aplicable para todas las siguientes partes:

Condóminos del conjunto **DEL CONJUNTO HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, denominado "MADERO"** -----

Los ocupantes y/o visitantes-----

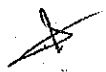
La Asamblea. -----

Los comités que sean integrados. -----

Personal de servicio. -----

**ARTÍCULO 2º.**- Son aplicables, a este REGLAMENTO y a la vida interna del CONDOMINIO, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, el Código Civil y en su caso el Código de Desarrollo Urbano, todos vigentes para el Estado de Michoacán de Ocampo, así como de cualquier otro ordenamiento jurídico aplicable de acuerdo a lo establecido en la legislación mexicana.

**ARTÍCULO 3º.**- El presente REGLAMENTO se expide en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 39 y demás aplicables de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio en relación al artículo 209 del Código Civil y relativos aplicables del Código de Desarrollo Urbano, todos vigentes para el Estado de Michoacán de Ocampo.



**ARTÍCULO 4°.-** Las siguientes personas y órganos de gobierno y administración del CONDOMINIO, quedan obligadas y sujetas al presente REGLAMENTO, a las disposiciones legales aplicables y a cualquier resolución de la ASAMBLEA GENERAL, el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN y/o el COMITÉ DE VIGILANCIA en seguimiento a los términos y condiciones estipuladas dentro del presente documento:

1. Condómino o Propietario;
2. Causahabiente o Habitante;
3. Residente u Ocupante;
4. Dependiente;
5. Visitante;
6. Personal o Empleados de servicio y mantenimiento;
7. Terceros relacionados;
8. Desarrollador;
9. La Asamblea General;
10. El Comité de Administración o LA ADMINISTRACIÓN;
11. El Comité de Vigilancia.

**ARTÍCULO 5°.-** El CONJUNTO HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, TIPO VERTICAL, PARA 81 (OCHENTA Y UNO) DEPARTAMENTOS, tiene personalidad jurídica y patrimonio propios pudiendo ejercitar, a través de su representante legal y/o apoderado jurídico, todos los derechos que no sean incompatibles con su objeto o que estén prohibidos por la ley. Así mismo, de conformidad con su Escritura Constitutiva de Condominio y atendiendo al funcionamiento y aprovechamiento de sus elementos comunes, se le considera un CONDOMINIO, toda vez que, para su acceso desde el exterior de las Unidades Unifamiliares y Multifamiliares, utilizan la vialidad común del CONDOMINIO de conformidad con la Escritura de referencia, además porque sus bienes comunes serán aprovechados por los condóminos; finalmente en atención a su uso y aprovechamiento exclusivo le corresponde la categoría de habitacional.

**ARTÍCULO 6°.-** El Condominio se integra de 81 (OCHENTA Y UNO) DEPARTAMENTOS, TIPO VERTICAL, CONFORMADO DE LA SIGUIENTE MANERA: **MANZANA 1 (UNO), LOTE 1 (UNO),** CON 8 (OCHO) DEPARTAMENTOS, 4 CUATRO DEPARTAMENTOS CON 2 (DOS) CAJONES DE

ESTACIONAMIENTO PARA CADA DEPARTAMENTO, Y 4 CUATRO DEPARTAMENTOS CON UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO CADA UNO; **LOTE 2 (DOS)** CON 7 (SIETE) DEPARTAMENTOS Y 1 (UNO) DEPARTAMENTO CON 1 UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO CADA UNO, 6 (SEIS) DEPARTAMENTOS CON 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO; **LOTE 3 (TRES)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS Y CADA DEPARTAMENTO CON 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA UNO.- **LOTE 4 (CUATRO)** CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS Y CADA DEPARTAMENTO 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA UNO.- **LOTE 5 (CINCO)** CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS Y CADA DEPARTAMENTO 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA UNO.- **LOTE 6 (SEIS)** CON 4 CUATRO DEPARTAMENTOS Y CADA DEPARTAMENTO 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 7 (SIETE)** CON 8 (OCHO) DEPARTAMENTOS Y CADA DEPARTAMENTO 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **MANZANA 2 (DOS) LOTE 1 (UNO)**, CON 6 (SEIS) DEPARTAMENTOS Y CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 2 (DOS)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, 4 CUATRO DEPARTAMENTOS CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 3 (TRES)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 4 (CUATRO)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 5 (CINCO)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, CON 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 6 (SEIS)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, CON 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 7 (SIETE)**, CON 12 (DOCE) DEPARTAMENTOS, CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 8 (OCHO)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO, de uso habitacional, todos como elementos privativos respectivamente y que, para efectos prácticos de este REGLAMENTO, se entenderá por el CONDOMINIO de forma integral a todo el conjunto y/o desarrollo incluyendo sus áreas comunes, los edificios que lo conforman y las áreas comunes de éstos entre sí.

Ahora bien, para los efectos de este REGLAMENTO los indivisos del CONDOMINIO se establecen en la escritura constitutiva del mismo en relación a cada uno de los títulos de propiedad de cada unidad privativa.

**ARTÍCULO 7°.-** En todo Contrato en que se transmita la propiedad, dominio y/o usufructo de una Unidad Privativa, deberá además firmarse una CARTA COMPROMISO Y DE CONSENTIMIENTO BAJO INFORMACIÓN en la que se anexará la transcripción íntegra, o bien, hacerse constar que se entrega un ejemplar del presente REGLAMENTO. Independientemente de lo anterior este REGLAMENTO será aplicable por Ministerio de Ley a cualquier persona que llegue a tener la calidad de Condómino o Propietario, o en su caso, Causahabiente o Habitante, Residente u Ocupante, toda

vez que, el mismo ha quedado inscrito en la oficina del Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado de Michoacán, inscripción que produce efectos contra cualquier adquirente, arrendatario o terceros.

**ARTÍCULO 8°.-** Para el caso de interpretación o litigio derivado del presente REGLAMENTO y de la Escritura Constitutiva, serán competentes los Tribunales, fuero y jurisdicción de la ciudad de Morelia, Michoacán, renunciando expresamente los Condóminos, Causahabientes y Visitantes a cualquiera otro, en razón de su domicilio presente o futuro.

## **SECCIÓN B. DEFINICIONES**

**ARTÍCULO 9°.-** Los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se menciona:

**Condominio.-** Es el régimen jurídico de propiedad que integra las modalidades y limitaciones al dominio sobre la superficie del desarrollo que incorpora EL CONJUNTO HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, TIPO VERTICAL, PARA 81 (OCHENTA Y UNO) DEPARTAMENTOS, DENOMINADO "MADERO" el cual se encuentran afectas las "UNIDADES PRIVATIVAS: ÁREAS, INSTALACIONES, ELEMENTOS Y BIENES COMUNES" que han quedado descritos en la "ESCRITURA CONSTITUTIVA DE ESTE CONDOMINIO", lo anterior, de acuerdo a su edificación y la reglamentación de uso y destino para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.

**Régimen de Propiedad en Condominio.-** Toda aquella propiedad habitacional, comercial, industrial o mixta que se estipule en Escritura Pública Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio.

**Escritura Constitutiva del Condominio.-** Es el Instrumento Público, dónde consta y se constituye el Condominio, a saber: DEL CONJUNTO HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, TIPO VERTICAL, PARA 81 (OCHENTA Y UNO) DEPARTAMENTOS DENOMINADO "MADERO". Éste documento contiene primeramente una parte técnica y descriptiva llamada RÉGIMEN y otra parte normativa, que se le admicula o adjunta y complementa, consistente en este REGLAMENTO.

**Condómino o Propietario.-** La persona física, moral o jurídica que tenga la calidad de propietario, que ostenta derechos reales o es fideicomisario (siempre y cuando sea fideicomisario en primer lugar), de una o más "UNIDADES PRIVATIVAS: UNIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES" del CONDOMINIO. El CONDÓMINO tendrá derecho singular y exclusivo sobre su área privativa y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes en proporción a su pro indiviso.

Causahabiente o Habitante, Residente u Ocupante.- La persona física o conjunto de ellas que ocupen temporalmente un Área Privativa del Condominio, o bien, a quien un CONDÓMINO delegue sus derechos de uso y disfrute por virtud de un contrato de arrendamiento, comodato, usufructo o cualquier otro instrumento legal reconocido por las disposiciones aplicables. El CONDÓMINO será responsable solidario del usuario no propietario que no cumpla con las obligaciones impuestas por el presente REGLAMENTO, la Ley, el Código Civil, el Código Urbano, la Escritura Constitutiva del Condominio y los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL.

**Dependiente.-** La persona física que resida en compañía de CONDÓMINO o Causahabiente del CONDOMINIO por virtud de relación personal y directa que tenga con el mismo. El correspondiente CONDÓMINO o bien, en su caso, el Causahabiente será responsable solidario del Dependiente que no cumpla con las obligaciones impuestas por el presente REGLAMENTO, la Ley, el Código Civil, el Código Urbano, la Escritura Constitutiva del Condominio y los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL.

**Visitante.-** La persona física que concurra, asista o ingrese temporalmente al Condominio por virtud de invitación personal y directa de un CONDÓMINO, o bien, en su caso, de un Habitante, Residente u Ocupante. El correspondiente CONDÓMINO, o bien, en su caso el Causahabiente será responsable solidario del Visitante que no cumpla con las obligaciones impuestas por el presente REGLAMENTO, la Ley, el Código Civil, el Código Urbano, la Escritura Constitutiva del Condominio y los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL.

**Personal o Empleados de servicio y mantenimiento.-** La persona física que concurra, asista o ingrese temporal y/o recurrentemente al CONDOMINIO por virtud de una relación laboral, oficio y/o prestación de servicios con un CONDÓMINO o con el Comité de Administración, o bien, en su caso, con un Causahabiente. El correspondiente CONDÓMINO o Comité de Administración, o bien, en su caso, el Causahabiente será responsable solidario del Personal que no cumpla con las obligaciones impuestas por el presente REGLAMENTO, la Ley, el Código Civil, el Código Urbano, la Escritura Constitutiva del Condominio y los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL.

**Terceros relacionados.-** La persona física que concurra, asista o ingrese temporalmente al CONDOMINIO por virtud de cualesquiera relación con un CONDÓMINO o con el Comité de Administración, o bien, en su caso, con un Causahabiente. El correspondiente CONDÓMINO o Comité de Administración, o bien, en su caso, el Causahabiente será responsable solidario del Tercero que no cumpla con las obligaciones impuestas por el presente REGLAMENTO, la Ley, el Código Civil, el Código Urbano, la Escritura Constitutiva del Condominio y los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL.

**Áreas Privativas.-** El área exclusiva sobre la cual los CONDÓMINOS y/o Causahabiente ocupantes tendrán el derecho exclusivo de disponer, usar y disfrutar de conformidad con las disposiciones legales aplicables. Se considerarán áreas privativas aquéllas señaladas como tales en la

Escritura de Constitutiva del Condominio, tales como, el piso, departamento, vivienda, local comercial, áreas, naves industriales y/o similares sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos.

**Áreas Comunes.-** Las áreas, instalaciones e infraestructura dentro del CONDOMINIO cuyo uso, disfrute y responsabilidad de mantenimiento son compartidos por los CONDÓMINOS y/o Causahabiente de manera proporcional al porcentaje del pro indiviso que representa cada área privativa dentro del CONDOMINIO. Se considerarán áreas comunes aquéllas señaladas como tales en la Escritura de Constitución del Condominio y este REGLAMENTO.

**Bienes Comunes de Uso Exclusivo.-** Son los bienes comunes que por disposición expresa de este REGLAMENTO y del Régimen de Propiedad en Condominio han sido identificados y asignados para su uso exclusivo e individual a los propietarios de Unidades Privativas.

**Parte alícuota o porcentaje de pro indiviso.-** Significa el porcentaje utilizado para establecer la parte de derechos de copropiedad sobre las Áreas y Bienes Comunes a cada CONDÓMINO en particular.

**Asamblea General.-** Es el órgano supremo o máximo de decisión del CONDOMINIO, integrada por los CONDÓMINOS organizados y reunidos en general para plantear, discutir, aprobar y resolver asuntos de interés común, y en su caso, del interés de cualquiera de los CONDÓMINOS, siendo el lugar oficial de su residencia el de la ciudad o territorio de ubicación del CONDOMINIO y de acuerdo a las formas que el presente REGLAMENTO señala.

**Administrador.-** Significará la persona física, para efectos de unificación, designada como ADMINISTRADOR del CONDOMINIO para operar, mantener, reparar y administrar, permanentemente mientras dure su encargo, las Áreas y Bienes Comunes del CONDOMINIO conforme lo señalado por este REGLAMENTO, así mismo, de ejecutar los acuerdos que la ASAMBLEA GENERAL y el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN le encomienden, así como observar y hacer cumplir la ley, el presente REGLAMENTO y todas las resoluciones de los órganos de administración.

**Comité de Administración.-** Es el órgano colegiado de administración que será integrado por las personas que elija la ASAMBLEA GENERAL, su obligación es mantener, reparar y administrar las Áreas y Bienes Comunes, además de salvaguardar los intereses del CONDOMINIO.

**La Administración.-** Se entiende indistintamente por ella al órgano colegiado de administración debidamente integrado y reunido, es decir, el Comité de Administración.

**Consejero.-** Cada uno de los miembros del Comité de Administración.

**Comité de Vigilancia.-** Es el órgano colegiado de vigilancia que será integrado por las personas que elija la ASAMBLEA GENERAL, el cual será el responsable de verificar que la Administración cumpla con las resoluciones adoptadas por la ASAMBLEA GENERAL.

**Mayoría Simple.-** Los votos del cincuenta por ciento más uno, es decir, del 51% -cincuenta y uno por ciento- de los Condóminos y/o asistentes a la ASAMBLEA GENERAL.

**Mayoría Calificada.-** Los votos de las dos terceras partes, es decir, del 75% -setenta y cinco por ciento- de los Condóminos y/o asistentes a la ASAMBLEA GENERAL.

**Contribuciones.-** Se refiere a las siguientes cuotas:

a) "Cuotas Ordinarias" significarán las cantidades ordinarias en dinero a ser cubiertas por los CONDÓMINOS para gastos de Administración y Mantenimiento, tales como: (i) mantener las áreas y bienes comunes del CONDOMINIO, (ii) la constitución del fondo de reserva y (iii) la creación de cualquier otro fondo que en su caso determine la ASAMBLEA GENERAL para cubrir gastos adicionales no previstos.

b) "Cuota Extraordinaria" significará cualquier cantidad en dinero que deberá ser pagada por los Condóminos para cubrir gastos de emergencia o extraordinarios en las Áreas y Bienes Comunes del CONDOMINIO, es decir, gastos que no estén establecidos en las cuotas ordinarias y que a juicio de la ASAMBLEA GENERAL tengan un carácter de necesario para la conservación y funcionamiento del CONDOMINIO.

**Sancciones.-** Significarán cualquier cargo o multa impuesta por La Administración a algún CONDÓMINO o en su caso Causahabiente.

**Ayuntamiento.-** El H. Ayuntamiento de la ciudad de Morelia, Michoacán.

**Municipio.-** Al territorio que comprende el Municipio de la ciudad de Morelia.

**Ley.-** La Ley sobre el Régimen de Propiedad en CONDOMINIO para el Estado de Michoacán de Ocampo vigente.

**Código Civil.-** Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo vigente.

**Código Urbano.-** Código Urbano para el Estado de Michoacán de Ocampo vigente.

**Reglamento Interior:** Conjunto normativo de acuerdos, reglas o preceptos generales establecido por la ASAMBLEA GENERAL y que es de observancia obligatoria en los que se establecen las normas internas de convivencia del CONDOMINIO; es aprobado por la ASAMBLEA GENERAL con



las formalidades señaladas en este REGLAMENTO, se hará constar en libro de actas y se inscribirá junto con el Acta de Asamblea correspondiente ante el Registro Público de la Propiedad Raíz del lugar del CONDOMINIO para que surta sus efectos contra terceros.

#### **SECCIÓN D. OBLIGATORIEDAD Y APLICACIÓN DEL REGLAMENTO**

**ARTÍCULO 10.-** El presente REGLAMENTO es aplicable dentro del predio del conjunto habitacional incorporado a este condominio o a cualquier acto que le traiga efecto y exigibles a todos los Condóminos o Propietarios, Causahabientes o Habitantes, Residentes u Ocupantes, Visitantes, arrendatarios, Personal o Empleados de Servicio y Mantenimiento, Terceros relacionados, ASAMBLEA GENERAL, COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN y/o COMITÉ DE VIGILANCIA del CONDOMINIO.

#### **CAPÍTULO II. DE LOS DERECHOS, LIMITACIONES Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS Y CAUSAHABIENTES**

**ARTÍCULO 11.-** Los CONDÓMINOS tendrán los siguientes derechos, limitaciones y obligaciones:

1. Derecho Real y exclusivo de propiedad sobre su Unidad Privativa.
2. Usar su Unidad Privativa con moderación, en forma ordenada y conforme a su destino, gozar y disponer de la misma, respetando siempre la moral, las buenas costumbres y sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, las Normas y Reglamentos Municipales, Estatales y Federales, la Escritura Constitutiva, así como de las resoluciones ya cuerdos de los órganos de administración del CONDOMINIO.
3. Ningún propietario u ocupante del condominio podrá entorpecer los accesos y/o entradas de viviendas, áreas de circulación peatonal, áreas ajardinadas, y demás lugares comunes dejando en ellas objeto alguno que signifique pretensión de ejercer dominio sobre ellos, que dificulten el libre tránsito de personas o vehículos.
4. Podrán convocar a ASAMBLEA en el caso de renuencia, oposición u omisión cuando deba hacerlo, por cualquier motivo, tanto la ADMINISTRACIÓN como el COMITÉ DE VIGILANCIA, según sea el caso, por lo que para los referidos efectos la Convocatoria podrá realizarse con la aprobación y acuerdo del 25% -veinticinco por ciento- de los CONDÓMINOS, ya sea por sí mismos y/o por terceros profesionistas en el área del derecho con apego a este REGLAMENTO y la legislación aplicable, lo anterior, a costa por reclamación de los gastos erogados para ello por parte de la ADMINISTRACIÓN correspondiente.

5. Para el caso de que existan varios propietarios de una Unidad Privativa deberán designar de entre ellos un representante común, a efecto de entender con él todos los asuntos del CONDOMINIO.
6. No podrán realizar actos en las Áreas Comunes o en el interior de las Unidades Privativas que perturben la tranquilidad de los demás CONDÓMINOS, así como que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad de los bienes que integran el CONDOMINIO o incurrir en omisiones que produzcan resultados similares sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.
7. Cubrir los accesos de su Unidad Privativa, mientras se ejecutan las adaptaciones y remodelaciones sobre ésta.
8. Los Condóminos obligarán por disposición de este REGLAMENTO a sus Causahabientes al cumplimiento de todas las disposiciones a su cargo previstas en el mismo, siendo responsables solidarios de ello.
9. Aceptarán que todas las notificaciones relacionadas con este REGLAMENTO le sean realizadas en el domicilio de su Unidad Privativa o bien el que por excepción y para este efecto señale de manera indubitable y por escrito al ADMINISTRADOR; domicilio convencional que deberá ser siempre en la ciudad de ubicación del CONDOMINIO.
10. A tener voz y voto en las asambleas, y hacer representado por una tercera persona atendiendo los requisitos establecido en el artículo 46 de este Reglamento.
11. A estar al corriente del pago de todas las obligaciones económicas que le impone la Ley y el presente REGLAMENTO, especialmente de las Cuotas Ordinarias, Extraordinarias o de cualquier otra índole, como requisito indispensable para vender, enajenar u otorgar en usufructo a tercero su Unidad Privativa, so pena, de que quien lo adquiriera será responsable solidario del pago de las cantidades que se encuentren insolutas.
12. A registrar los nombres de su personal de servicio o mantenimiento, empleados personales o de tiempo completo ante el ADMINISTRADOR, para su identificación y administración de accesos.
13. A no colocar anuncios comerciales de cualquier tipo en el exterior de su Unidad Privativa o en cualquier otro lugar visible desde el exterior de ésta.
14. A depositar la basura producida fuera de su Unidad Privativa en los lugares destinados para ello evitando obstruir los pasillos vestíbulos y áreas de acceso, en bolsas de polietileno, bien selladas, para



15. su recolección e identificar los objetos de vidrio que sean desechados en envases que permitan su identificación y maniobra.
16. A no colocar asadores fijos en las áreas comunes o terrazas de su Unidad Privativa.
17. A no estacionar permanentemente en el cajón de uso exclusivo que le ha sido habilitado al efecto, lanchas, remolques, tráiler park, o cualquier otro transporte distinto a un vehículo terrestre automotor. A estacionarse frente al acceso principal por un tiempo limitado no mayor a 5 -cinco- minutos exclusivamente para tomar y dejar pasaje, salvo que por motivo de persona con discapacidad y previa notificación a la ADMINISTRACIÓN requiera de mayor tiempo, mismo que no excederá los 30 -treinta- minutos.
18. A permitir en todo momento, sin mayor trámite que su plena identificación, el libre e inmediato acceso a las Áreas de Uso Común, con independencia de su ubicación y/o control de acceso, a cualesquiera del personal verificador y/o de instalación y/o de toma de lectura y/o de mantenimiento y/o cualquier otro de cualesquiera de los organismos y/o dependencias y/o empresas que presten tanto los servicios públicos como privados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía, cable y demás similares para las acciones que requieren realizar respecto de los referidos servicios que prestan. Así mismo, de ser necesario y con autorización del CONDÓMINO respectivo se permitirá el acceso a las Unidades Privativas para los efectos señalados.

**ARTÍCULO 12.-** Cada CONDÓMINO se obliga a mantener en óptimo estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios de su Unidad Privativa, debiendo ejecutar de inmediato las reparaciones cuya omisión pueda representar daños y perjuicios a las Unidades Privativas colindantes o a las Áreas, Instalaciones, Elementos y Muebles Comunes.

**ARTÍCULO 13.-** Se prohíbe a los Condóminos la realización de los siguientes actos:

1. Almacenar en el interior de su Unidad Privativa, materiales inflamables, peligrosos o con peso exagerado que puedan representar un riesgo para la seguridad del CONDOMINIO o de las personas que en éste se encuentren.
2. Arrojar o depositar basura en el exterior de su Unidad Privativa o acumularla en su interior en forma exagerada debiendo acatar las disposiciones que el ADMINISTRADOR señale para su recolección.
3. Colocar objetos u otros elementos fuera de su Unidad Privativa que invadan las Áreas Comunes, con excepción de las que por la naturaleza de éstas así lo permitan.

4. Estacionar vehículos fuera de los cajones de estacionamiento cuyo derecho de uso exclusivo haya sido asignado a su Unidad Privativa.
5. Operar en cualquier área abierta con altos volúmenes aparatos de sonido que rebasen 60 dB -sesenta decibeles- de las 8:00 A.M. -ocho horas cero minutos antes meridiano- a las 22:00 P.M. -veintidós horas cero minutos post meridiano-. Fuera de ésta hora límite sólo podrán operarse aparatos de sonido dentro de las Unidades Privativas sin exceder un volumen que pueda afectar la armonía, tranquilidad y/o comodidad de las Unidades Privativas colindantes o de cualesquiera otras.
6. Producir humos y olores que lleguen a perturbar el ambiente y molesten a los ocupantes de otras Unidades Privativas o sobre las Áreas Comunes.
7. Hacer conexiones eléctricas, telefónicas, hidráulicas o similares, fuera de los límites de su Unidad Privativa.
8. Utilizar arbitrariamente y sin previa autorización de la ADMINISTRACIÓN las Áreas Comunes de manera tal que perjudiquen su destino.
9. Instalar macetas o elementos que por su peso puedan poner en riesgo la estructura de las terrazas de las Unidades Privativas Multifamiliares o que por sus dimensiones sobresalgan de éstas al exterior como son, de manera enunciativa y no limitativa, sombrillas, ventiladores, arreglos florales, prendas de vestir u otras similares a juicio del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.
10. Colgar y/o tender ropa, objetos, telas, lonas o cualesquier tipo de símiles que contaminen visualmente las terrazas de las Unidades Privativas Multifamiliares o los jardines de las Unidades Privativas Unifamiliares, por lo que, deberán realizar ello en los lugares o zonas destinadas para ello en sus Unidades Privativas.
11. Introducir a su Unidad Privativa o a las Áreas Comunes animales que no sean domésticos y que pongan en peligro o molesten a los ocupantes del CONDOMINIO.
12. Tener mascotas domésticas fuera de los límites de su Unidad Privativa, así mismo, poseerlas sin el registro ante la ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO para su identificación y aceptación con el compromiso de hacerse responsables de éstas.
13. Pasear las mascotas referidas en el inciso que antecede en las Áreas Comunes sin las correas o implementos que les permitan andar libres, evitando en todo momento que produzcan suciedades, responsabilizándose de estas acciones cuando ocurran haciendo la limpieza correspondiente. Cualquier animal que se encuentre suelto dentro de las Áreas Comunes o que perturbe la tranquilidad de los CONDÓMINOS, ataque o intente atacar a cualquier persona, podrá ser expulsado del

CONDOMINIO por la ADMINISTRACIÓN considerando para tal efecto la gravedad de tales supuestos.

14. Pintar o decorar de manera distinta al que originalmente ha sido diseñada su Unidad Privativa de acuerdo a la tipología de jardines, cocheras, terrazas o balcones de forma que puedan percibirse distintas desde el exterior de la Unidad Privativa correspondiente, o bien, en forma diferente al que al diseño general que en el futuro apruebe la ASAMBLEA GENERAL.
15. Cambiar las chapas sin autorización del ADMINISTRADOR de las puertas de los vestíbulos, caseta de vigilancia, bodegas, cuartos o de cualquier otra que existiere y que se localice en las Áreas Comunes.
16. Actuar sin acatamiento y observancia a las disposiciones que determine el ADMINISTRADOR, el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, la ASAMBLEA GENERAL, este REGLAMENTO y las Leyes relacionadas.
17. A pedir anuencia vecinal en caso de reparar o darle mantenimiento a un elemento en común colindante.

**ARTÍCULO 14.-** El derecho del tanto los condóminos que por así convenir a sus intereses realicen actos de compra-venta, enajenación, sesión de derechos, donación u otros de la parte privativa del inmueble que le corresponda, hará en primer término la comunicación por escrito ofreciendo a los demás condóminos los derechos del mismo, quienes tienen derecho al tanto por ser parte del condominio, y sólo en caso de no haber interés o ser insuficiente la adquisición del mismo por parte de los condóminos, previa asamblea general, se abrirá la oferta a terceros, en el entendido que el nuevo adquirente está obligado a acatar el presente reglamento y las demás disposiciones y acuerdos que hayan establecido los condóminos, quedando a salvo sus derechos.

### **CAPÍTULO III. DE LOS BIENES DEL CONDOMINIO SECCIÓN A. DEL PATRIMONIO**

**ARTÍCULO 15.-** El CONDOMINIO se compone en su totalidad de 81 (OCHENTA Y UNO) DEPARTAMENTOS, TIPO VERTICAL, CONFORMADO DE LA SIGUIENTE MANERA: **MANZANA 1 (UNO), LOTE 1 (UNO)**, CON 8 (OCHO) DEPARTAMENTOS, 4 CUATRO DEPARTAMENTOS CON 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA CADA DEPARTAMENTO, Y 4 CUATRO DEPARTAMENTOS CON UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO CADA UNO; **LOTE 2 (DOS)** CON 7 (SIETE) DEPARTAMENTOS Y 1 (UNO) DEPARTAMENTO CON 1 UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO CADA UNO, 6 (SEIS) DEPARTAMENTOS CON 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO; **LOTE 3 (TRES)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS Y CADA DEPARTAMENTO CON 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA UNO.- **LOTE 4 (CUATRO)** CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS Y CADA DEPARTAMENTO 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA UNO.- **LOTE 5 (CINCO)** CON 4 (CUATRO)

DEPARTAMENTOS Y CADA DEPARTAMENTO 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA UNO- **LOTE 6 (SEIS)** CON 4 CUATRO) DEPARTAMENTOS Y 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 7 (SIETE)** CON 8 (OCHO) DEPARTAMENTOS Y DEPARTAMENTO 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **MANZANA 2 (DOS) LOTE 1 (UNO)**, CON 6 (SEIS) DEPARTAMENTOS Y CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 2 (DOS)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, 4 CUATRO DEPARTAMENTOS CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 3 (TRES)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 4 (CUATRO)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 5 (CINCO)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, CON 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 6 (SEIS)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, CON 2 (DOS) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 7 (SIETE)**, CON 12 (DOCE) DEPARTAMENTOS, CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO.- **LOTE 8 (OCHO)**, CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CADA DEPARTAMENTO, y además de todas y cada una de las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes de Propiedad Común designadas tanto en la Escritura Constitutiva del CONDOMINIO como en este REGLAMENTO y de los señalados por la Ley, así como también, por los recursos económicos provenientes de las cuotas ordinarias, extraordinarias y para reserva que aportan los Condóminos o sus Causahabientes, así como por cualquier otra suma de dinero que ingrese o se enajene al CONDOMINIO por cualquier motivo. Constituyendo en su totalidad el patrimonio del Conjunto habitacional tipo interés social bajo el régimen de propiedad en condominio.

#### **SECCIÓN B. DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O UNIDADES PRIVATIVAS**

**ARTÍCULO 16.-** Son Bienes de Propiedad Privada o Unidades Privativas todas las viviendas unifamiliares (casas), que con éste carácter y de manera singular han quedado identificados en la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio y que son susceptibles de ser adquiridos en propiedad, posesión o usufructo por personas físicas o jurídicas que serán identificadas como CONDÓMINOS, las cuales por el hecho de hacerlo serán titulares de dicha propiedad así como de los derechos de copropiedad respecto de las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes Comunes del CONDOMINIO en el porcentaje que establece su indiviso y el derecho de uso sobre los cajones de estacionamiento que le sean asignados.

**ARTÍCULO 17.-** La Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio contiene e identifica de manera individual cada una de las Unidades Privativas así como su superficie, medidas, linderos, indiviso y demás especificaciones.

A

**ARTÍCULO 18.-** Las Unidades Privativas no podrán ser objeto de fusión, acción divisoria o de segmentación alguna, salvo que en ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA así lo autorice expresamente y se realicen todos los trámites necesarios para ello ante la autoridad municipal correspondiente.

### **SECCIÓN C. DEL DOMINIO, USO, PRÉSTAMO O ARRENDAMIENTO**

**ARTÍCULO 19.-** Los CONDÓMINOS, en general, podrán enajenar, hipotecar, otorgar en usufructo o ejercer cualquier acto de administración o de dominio sobre su Unidad Privativa sin necesidad del consentimiento expreso de los demás CONDÓMINOS, por lo que cualquier adquirente está obligado a sujetarse y respetar siempre el contenido de este REGLAMENTO y demás disposiciones legales aplicables, pero a virtud de la enajenación de cualquier Unidad Privativa, se entenderá siempre comprendido e inseparable el derecho de copropiedad que corresponde sobre los Bienes Comunes de acuerdo a su indiviso, así como el derecho de aprovechamiento sobre las Áreas, Instalaciones, Elementos y Muebles de Uso Común y el derecho de uso exclusivo sobre el estacionamiento que ha sido asignado e identificado en la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio.

**ARTÍCULO 20.-** Las Unidades Privativas (DEPARTAMENTOS) y deberán ser destinadas de manera exclusiva con fines habitacionales, quedando terminantemente prohibido aprovecharlas en forma distinta.

**ARTÍCULO 21.-** De cualquier caso previsto en ésta SECCIÓN el CONDÓMINO deberá notificarlo y hacer saber por escrito a la ADMINISTRACIÓN para efectos de su conocimiento y el registro correspondiente.

### **SECCIÓN D. DE LAS ÁREAS, INSTALACIONES, ELEMENTOS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN**

**ARTÍCULO 22.-** Son y se clasifican para efectos de este REGLAMENTO COMO ÁREAS COMUNES, el acceso, el terreno, entre muros, entre lozas, cubos de escaleras, azotea, y pasillos de circulación, vialidades, jardineras, y que con éste carácter se especifican en la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio; " y dichas áreas en común se encuentran señaladas en la escritura constitutiva, y en los planos arquitectónicos que integran la autorización definitiva, emitida por la Autoridad Municipal".-

**ARTÍCULO 23.-** Las Áreas y Bienes Comunes bajo ninguna circunstancia podrán ser divididos o modificados, con respecto a su forma, construcción, diseño o destino, si no es expresamente autorizado por la ASAMBLEA GENERAL, de conformidad con lo establecido en este REGLAMENTO y las disposiciones legales aplicables.

1. Áreas de servicio: acceso vehicular o peatonal, zona de acceso común, estacionamientos, pasillos, áreas y andadores de circulación peatonal y vehicular,
2. Áreas y elementos técnicos: Los cimientos, estructura, fachadas bardas de las Unidades Privativas, ductos generales de instalaciones, cisternas de agua potable, tinacos, albañales, red de distribución de agua, sistema y equipo hidroneumático, sanitario y pluvial, descargas, instalaciones de aire acondicionado en áreas comunes, instalaciones y conducciones eléctricas, de gas, telefónicas, sistemas de intercomunicación, de Tele cable y TV satelital, de datos y otras semejantes con excepción de las que se encuentren dentro de cada Unidad Privativa, cuarto de comunicaciones, cuarto de máquinas, cuarto eléctrico, cuarto de bombas, cuarto de basura, extractores comunes de aire, pozos y muros con medidores eléctricos.
3. Cualquiera otra parte inmobiliaria y sus elementos que no haya sido expresamente identificada como Unidad Privativa.
4. Cualquier otra área que sea adquirida con posterioridad y que tenga el carácter de Propiedad Común.

**ARTÍCULO 24.-** Son Bienes Comunes aquellos bienes que sin tener el carácter de inmobiliarios forman parte del Patrimonio Común del CONDOMINIO y los que en el futuro existan integrados de manera enunciativa y no limitativa, a saber por:

1. Luminarias, señalización, puertas, motores, bombas, equipo de intercomunicación, tableros eléctricos, extinguidores, hidrantes, antenas y otras semejantes con excepción de las que se encuentren dentro de cada Unidad Privativa.
2. Cualquier otro mueble que tenga el carácter de uso común o que en el futuro llegue a formar parte del patrimonio común del CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 25.-** Si un Condómino hace abandono total o parcial de sus derechos o renuncie a usar determinadas Áreas, Instalaciones, Elementos y Muebles Comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen este REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 26.-** Cada Condómino podrá servirse de los Bienes Comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, de acuerdo con su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer menos oneroso el derecho de los demás, en consecuencia, no podrán ocuparlos ni obstruirlos en forma alguna.

**ARTÍCULO 27.-** Quedan expresamente prohibidas a los Condóminos las operaciones de almacenaje, carga o descarga de mercancías, sobre los Bienes Comunes fuera del horario establecido



por el ADMINISTRADOR a fin de no obstaculizar el uso de las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes Comunes ni perturbar a los demás ocupantes de cada Unidad Privativa.

**ARTÍCULO 28.-** Los CONDÓMINOS están obligados a cubrir los gastos que se originen para reparar las roturas, desperfectos o deterioros que éstos causen sobre los Bienes Comunes o Unidades Privativas, ya sea por culpa, dolo o negligencia de los mismos o la de sus Causahabientes, Visitantes, Personal, Empleados o Terceros relacionados. Cuando dichas reparaciones o actos de administración y operación tengan el carácter de urgentes, serán ordenadas y cubiertas provisionalmente por el ADMINISTRADOR para posteriormente ser reclamado su pago al Condómino respectivo. Para efecto de las reparaciones urgentes de referencia, el ADMINISTRADOR tendrá la facultad expresa por este REGLAMENTO de introducirse o accesar, por sí o a través de terceros, al interior de cualquier Unidad Privativa cuando éstos se encuentren desocupados y con inmediatez poner de conocimiento a los CONDÓMINOS involucrados en tales acontecimientos.

**ARTÍCULO 29.-** Los CONDÓMINOS no podrán realizar reparaciones ni obras de ninguna clase sobre los Bienes Comunes, excepto en los casos de extrema urgencia que pongan en riesgo la integridad y seguridad de personas O Unidades Privativas colindantes y siempre y cuando el ADMINISTRADOR esté ausente y/o la ADMINISTRACIÓN sea omisa en ordenar las reparaciones correspondientes, para lo cual, dará aviso al COMITÉ DE VIGILANCIA de la situación tan pronto como sea posible de las reparaciones u obras efectuadas para efecto de la reclamación del pago de las mismas, si procedieren, por parte de la ADMINISTRACIÓN.

**ARTÍCULO 30.-** Las obras y reparaciones en las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes Comunes se sujetarán a las siguientes reglas:

1. El ADMINISTRADOR ejecutará, las obras ordinarias y de conservación de CONDOMINIO sus instalaciones y equipo, de acuerdo a lo resuelto expresamente en el PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS, pero también podrá ejecutar otras no previstas que de no realizarse de inmediato pongan en peligro la seguridad e integridad del CONDOMINIO, previa autorización del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.
2. La reparación de instalaciones o equipo y cualquier otra obra, considerada extraordinaria, deberá someterse a la autorización del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.
3. Cuando se trate de obras que alteren la estructura, modifiquen fachadas, cocheras, ventanas, balcones o en general la fisonomía original del CONDOMINIO en relación a la tipología de las Unidades Privativas descritas en la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio, se consultará para su aprobación a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA.

**ARTÍCULO 31.-** Así mismo, quedan prohibidas las obras:

1. Que pongan en peligro la solidez, integridad o seguridad del CONDOMINIO.
2. Que impidan permanentemente el uso de las Unidades Privativas o Bienes Comunes, aunque en el caso de estos últimos la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA podrá autorizar su cambio de naturaleza e inclusive construcciones que traigan un probado beneficio al CONDOMINIO.

#### **SECCIÓN E. DE LAS ÁREAS COMUNES DE USO PREFERENTE**

**ARTÍCULO 32.-** Los ESTACIONAMIENTOS se entenderán siempre inseparables de las Unidades Privativas a las cuales fueron asignados para su uso exclusivo, quedando prohibido a los Condóminos o sus Causahabientes alterarlos en forma alguna y solo podrán ser arrendados por los primeros a otros Condóminos o sus Causahabientes de algún Departamento con la autorización expresa del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO; en caso de incumplimiento a lo anterior traerá como consecuencia la pérdida de este derecho de exclusividad.

#### **SECCIÓN F. DEL USO DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS COMUNES**

**ARTÍCULO 33.-** Los Condóminos o Propietarios, Causahabientes o Habitantes, Residentes u Ocupantes, Visitantes, Personal y/o Empleados de Servicio y Mantenimiento y los Terceros relacionados en las Áreas e Instalaciones Comunes del CONDOMINIO deberán mantener en todo momento una conducta socialmente adecuada, conduciéndose con probidad, honradez y respeto a los demás, guardando, como anteriormente quedó expresado, un comportamiento acorde a las reglas de la moral y las buenas costumbres.

**ARTÍCULO 34.-** Los Condóminos o Propietarios, Causahabientes o Habitantes, Residentes u Ocupantes, Visitantes, Personal y/o Empleados de Servicio y Mantenimiento y los Terceros relacionados serán, en todo momento, responsables por la pérdida de objetos y valores de su propiedad que por descuido o negligencia abandonen dentro de las Áreas e Instalaciones Comunes del CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 35.-** Las áreas verdes y jardines en su mayoría son ornamentales por lo que los Condóminos o Propietarios, Causahabientes o Habitantes, Residentes u Ocupantes, Visitantes, Personal y/o Empleados de Servicio y Mantenimiento y los Terceros relacionados no deberán utilizarlas de manera irracional ni pisarlas en forma que las dañe, no se permitirá en éstas cualquier otro uso que se le diera distinta al destinado, ni realizar cualquier otra actividad que resulte molesta o lesiva en cualesquiera de sus derechos para los demás.

**ARTÍCULO 36.-** Queda prohibido que cualquier Condómino o Propietario, Causahabiente o Habitante, Residente u Ocupante, Visitante, Personal y/o Empleado de Servicio y Mantenimiento, Tercero relacionado o conjunto de ellos, sin consentimiento expreso del ADMINISTRADOR, siembre algún tipo de planta sobre las áreas verdes del CONDOMINIO o pde alguna de las actualmente instaladas o que en el futuro la ADMINISTRACIÓN decida instalar.

#### **SECCIÓN G. DISPOSICIONES ESPECIALES**

**ARTÍCULO 37.-** Queda estrictamente prohibido que los Visitantes hagan uso de los estacionamientos de uso exclusivo sin la autorización expresa de los Condóminos o sus Causahabientes y siempre y cuando sea de manera transitoria y previa notificación al ADMINISTRADOR.

**ARTÍCULO 38.-** Los Visitantes no deben invadir otros cajones, ni vías de acceso o áreas de circulación o cualquier otra del CONDOMINIO que no tenga ése destino.

**ARTÍCULO 39.-** El CONDOMINIO no será responsable por el robo o pérdida de los objetos dejados en el interior de los vehículos, del robo de los mismos o daños que puedan ser causados a éstos.

#### **CAPÍTULO IV. DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS**

**ARTÍCULO 40.-** La ASAMBLEA GENERAL es el órgano supremo de administración y gobierno del CONDOMINIO, por lo que, sus decisiones legalmente adoptadas serán obligatorias para todos los CONDÓMINOS, incluso para los ausentes o disidentes por minoría, Causahabientes, Dependientes, Visitantes, Personal y Terceros.

**ARTÍCULO 41.-** A la ASAMBLEA GENERAL asistirán con voz y voto cada uno de los CONDÓMINOS, en forma personal o por conducto de apoderado jurídico en términos de este REGLAMENTO. La ASAMBLEA GENERAL tendrá la facultad de imponer sanciones económicas a los Condóminos que sin causa justificada y reiteradamente dejen de asistir a las reuniones de ASAMBLEA GENERAL con arreglo a lo dispuesto por este REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 42.-** Los Condóminos o sus Causahabientes arreglarán entre sí, en qué casos éstos últimos tendrán la representación y voto dentro de las ASAMBLEAS ya sean ordinarias o extraordinarias, notificándolo por escrito oportunamente al ADMINISTRADOR conjuntamente con el PODER NOTARIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN CON CLÁUSULA ESPECIAL que refiera textualmente: "...Plenas facultades de Administración para votar en los debates y puntos a resolver y ser votado para ocupar cargos de los cuerpos de gobierno y/o administración y/o vigilancia y/o comisiones con el carácter de Condómino Propietario dentro de las Asambleas Generales frente al

Conjunto Habitacional tipo interés Social bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, denominado "MADERO".

En todo caso, el Condómino Propietario que otorgue el referido poder a otro será responsable solidario del cumplimiento de las obligaciones que contraigan sus facultados ante el CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 43.-** Cualquier persona con la que se haya celebrado Contrato de Promesa de Compra Venta o Compra Venta informal o tenga el carácter de Fideicomisario, sin que el transmitente se haya expresamente Reservado el Dominio respecto de cualquier Unidad Privativa, será considerada como CONDÓMINO para los efectos de este REGLAMENTO, siempre y cuando: 1) no se encuentre demandado por el transmitente, por la rescisión del contrato que le da ese carácter, ante la Autoridad Judicial correspondiente y 2) se haya hecho del previo y debido conocimiento de la ADMINISTRACIÓN el acuerdo de voluntades y/o contrato de referencia.

**ARTÍCULO 44.-** En las ASAMBLEAS la votación será personal y pública por los Condóminos asistentes a la ASAMBLEA GENERAL, así mismo, si no se dispone otra cosa por la ASAMBLEA GENERAL, tendrán acceso cualesquiera personas con interés en la misma quienes tendrán derecho a emitir su voz respetando los lineamientos, protocolos y turnos que al efecto se determinen para su desahogo por el PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.

**ARTÍCULO 45.-** La ASAMBLEA GENERAL tendrá verificativo cuando menos una ordinaria anualmente dentro de los tres primeros meses de cada año y cuantas veces ocurran asuntos ordinarios o extraordinarios que lo ameriten, convocada a juicio del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

**ARTICULO 46.-** En el caso de la renuencia, oposición u omisión de la ADMINISTRACIÓN para los efectos de la Convocatoria señalados, por cualquier motivo, el COMITÉ DE VIGILANCIA de oficio o a petición de parte de cualquier CONDÓMINO podrá convocar a la misma sin mayor trámite, por autorización expresa y con arreglo a lo dispuesto por este REGLAMENTO, dentro de los 6 -seis- días naturales posteriores a su conocimiento o solicitud, si por el contrario, el COMITÉ DE VIGILANCIA también es renuente, se opone o es omiso la Convocatoria podrá realizarse con la aprobación y acuerdo del 25% -veinticinco por ciento- de los CONDÓMINOS, ya sea por sí mismos y/o por terceros profesionistas en el área del derecho con apego a este REGLAMENTO y la legislación aplicable, lo anterior, a costa por reclamación de los gastos erogados para ello por parte de la ADMINISTRACIÓN correspondiente.

**ARTÍCULO 47.-** La ASAMBLEA GENERAL se reunirá preferentemente en el lugar que para tal efecto sea habilitado dentro del propio CONDOMINIO o en cualquier otro domicilio ubicado dentro del municipio de Morelia, Michoacán.

**ARTÍCULO 48.-** Las Convocatorias para la celebración de ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS en primera convocatoria o ASAMBLEAS GENERALES EXTRAORDINARIAS deberán notificarse con un mínimo de anticipación de 15 -quince- y 7 -siete- días naturales respectivamente; sin embargo, cuando se trate de casos urgentes, podrá convocarse con una anticipación menor, pero nunca menor a 3 -tres- días. En el cómputo de los días, no se contará el día de la notificación y/o publicación de la Convocatoria. Si todos los CONDÓMINOS estuvieran presentes o debidamente representados, podrá celebrarse cualquier tipo de ASAMBLEA sin necesidad de previa convocatoria asentándose éste hecho como dispensa expresa por la ASAMBLEA GENERAL en el ACTA correspondiente.

**ARTÍCULO 49.-** Las Convocatorias para la celebración de las ASAMBLEAS deberán contener la Orden del Día, el lugar donde ha de celebrarse y la fecha y hora señaladas para su realización; en el caso que en la misma convocatoria se convoque en misma fecha a primera y segunda convocatoria deberá expresamente señalarse la hora para cada una de ellas. Los CONDÓMINOS serán notificados en el lugar que para tal efecto señalen y se recabará la firma de los mismos, de sus representantes o de la persona que se halle en el domicilio indicado, ante dos testigos. Además de la notificación personal, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del CONDOMINIO. Su notificación y/o publicación producirá y surtirá efectos legales mediante Convocatoria publicada y fijada en cualquiera de las mamparas y/o lugares públicos de evidente accesibilidad y visibilidad de las instalaciones del CONDOMINIO. Los CONDÓMINOS podrán además señalar por escrito al ADMINISTRADOR, un domicilio convencional en el mismo municipio del CONDOMINIO para recibir a su costa las Convocatorias por medio del servicio postal, mensajería o por cualquier otro medio indubitable.

**ARTÍCULO 50.-** Para la celebración de ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA EN SEGUNDA CONVOCATORIA se utilizará el mismo texto y requisitos que para la de PRIMERA CONVOCATORIA e incluso podrá convocarse de manera simultánea, pero su celebración será dentro de un plazo no menor de 1 -una- hora ni mayor de 15 -quince- días entre convocatorias contados a partir de la hora y fecha señaladas para la Convocatoria precedente, es decir, de la PRIMERA y la SEGUNDA CONVOCATORIA respectivamente.

**ARTÍCULO 51.-** Para que las ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS se consideren legalmente instaladas por virtud de la PRIMERA CONVOCATORIA, será necesario que concurren o esté representado cuando menos el 51% -cincuenta y uno por ciento- del total del indiviso del CONDOMINIO y/o votos computables, mientras que, para la SEGUNDA CONVOCATORIA, bastará

únicamente que concurran cualesquiera el número de CONDÓMINOS que asistan o esté representado el porcentaje indeterminado del total del indiviso del CONDOMINIO, siendo válidos los acuerdos tomados por el voto mayoritario simple de los CONDÓMINOS asistentes frente a los ausentes o disidentes, es decir, del voto del 50% -cincuenta por ciento- mas 1 -uno- de los asistentes a la ASAMBLEA GENERAL.

Las ASAMBLEAS GENERALES EXTRAORDINARIAS, podrán siempre celebrarse en PRIMERA CONVOCATORIA con el número de condóminos que asistan o estén representados, siendo válidos los acuerdos tomados por el voto mayoritario simple de los CONDÓMINOS asistentes frente a los ausentes o disidentes.

**ARTÍCULO 52.-** Las resoluciones en las ASAMBLEAS cuando se declaren legalmente instaladas por QUÓRUM LEGAL se tomarán por mayoría simple de votos, es decir, del voto del 50% -cincuenta por ciento- mas 1 -uno- de los asistentes o de un porcentaje mayor cuando se encuentre previsto en este REGLAMENTO, sin embargo, en caso de empate, al momento del conteo de votos del fallo correspondiente, quién actúe como ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO tendrá el voto de calidad que contará como cualquier otro voto en forma adicional.

**ARTÍCULO 53.-** En las ASAMBLEAS el ADMINISTRADOR SECRETARIO del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN actuará como SECRETARIO DE LA ASAMBLEA, a falta o ausencia de éste por la persona designada por él como sustituto dentro de los integrantes del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, de no hacerlo, se designará en el momento de la ASAMBLEA por la mayoría simple de los CONDÓMINOS asistentes a la ASAMBLEA GENERAL de que se trate. El SECRETARIO DE LA ASAMBLEA tomará lista de asistencia, declarará el quórum legal, leerá la Orden del Día, en su caso, leerá el ACTA de la sesión anterior y/o finalmente levantará el ACTA DE ASAMBLEA respectiva donde consten las discusiones pertinentes, los resultados obtenidos de votaciones, los acuerdos y las resoluciones a que se lleguen, posteriormente, la transcribirá o agregará en el Libro de Actas respectivo, mismo que guardará y tendrá a su cargo y a disposición de los CONDÓMINOS, así mismo, realizará cualesquier otras funciones o actos propios de su encargo dentro del desarrollo de la ASAMBLEA. Los CONDÓMINOS asistentes a la ASAMBLEA podrán optar, por medio del ADMINISTRADOR SECRETARIO del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN o de cualquier otro tercero en su carácter de DELEGADO que designen y faculten para tal efecto, por protocolizar las ACTAS DE ASAMBLEA ante Notario Público con residencia o jurisdicción del Municipio de la ubicación del CONDOMINIO y solicitarle el registro correspondiente ante el Registro Público de la Propiedad Raíz, lo anterior, para que surta efectos legales frente a terceros.

**ARTÍCULO 54.-** En las ASAMBLEAS el TESORERO del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN actuará como TESORERO DE LA ASAMBLEA, a falta o ausencia de éste por la persona designada por él como sustituto dentro de los integrantes del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, de no hacerlo, se

designará en el momento de la ASAMBLEA por la mayoría simple de los CONDÓMINOS asistentes a la ASAMBLEA GENERAL de que se trate. El TESORERO DE LA ASAMBLEA, una vez que el PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA le ceda el uso de la voz de acuerdo a la Orden del Día que así lo requiera, rendirá el INFORME GENERAL Y/O CUENTA DE ADMINISTRACIÓN DE SUS ACTIVIDADES Y EL BALANCE CONTABLE DEL CONDOMINIO, o bien, rendirá cualquier otro tipo de INFORMES Y CUENTAS que se le requieran, así mismo, realizará cualesquiera otras funciones o actos propios de su encargo dentro del desarrollo de la ASAMBLEA.

**ARTÍCULO 55.-** El PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA podrá nombrar a dos ESCRUTADORES de entre los CONDÓMINOS presentes como auxiliares del SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. Los ESCRUTADORES verificarán la Lista de Asistencia correspondiente mediante los nombres de los CONDÓMINOS que asistan a la ASAMBLEA y verificarán tanto su identidad y firma en la lista correspondiente, previa identificación oficial, como del porcentaje de indiviso que representan o las cantidades de votos frente a la ASAMBLEA GENERAL para determinar la existencia del quórum legal requerido.

Los ESCRUTADORES, en su caso, solo firmarán la LISTA DE ASISTENCIA la cual deberá ser siempre agregada en original al ACTA respectiva.

**ARTÍCULO 56.-** Si en las ASAMBLEAS no pudieren tratarse todos los puntos comprendidos en el Orden del Día, podrá continuar sesionando en los días subsecuentes que se determinen sin necesidad de nueva Convocatoria y se declarará permanente y legalmente constituida con el número de CONDÓMINOS que asistan siempre y cuando no se trate de asuntos que tengan expresamente establecido en este REGLAMENTO una mayoría especial.

**ARTÍCULO 57.-** El ACTA DE ASAMBLEA será verificada por la fe del propio SECRETARIO, el TESORERO y el PRESIDENTE de la ASAMBLEA mediante las firmas autógrafas de los mismos, de los CONDÓMINOS asistentes a la ASAMBLEA y de quienes además así lo deseen de conformidad y aceptación para posteriormente ser autorizada por fedatario público quien levantará Acta Protocolizada indicando el resultado de la ASAMBLEA.

Así mismo el resultado del ACTA DE ASAMBLEA correspondiente se someterá a la publicidad de los CONDÓMINOS por la ADMINISTRACIÓN, mediante escrito sintético dirigido a los correos electrónicos de los CONDÓMINOS que consten en el Padrón de Registro de Condóminos y será publicada en el portal de la página Web, red social y/o cualquier otro tipo de telecomunicación del CONDOMINIO prevista para ello por la ASAMBLEA GENERAL, conducentemente, la ADMINISTRACIÓN está obligada a tener el ACTA a la vista de los CONDÓMINOS en la oficina y/o Unidad Privativa correspondiente del ADMINISTRADOR SECRETARIO, en días y horas hábiles designadas para tales efectos.

**ARTÍCULO 58.-** Las resoluciones que se adopten en la ASAMBLEA GENERAL de conformidad con este REGLAMENTO y demás disposiciones legales aplicables serán obligatorias para todos los CONDÓMINOS, aún los Ausentes o Disidentes por minoría, así como a los Causahabientes, Dependientes, Visitantes, Personal y Terceros relacionados al CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 59.-** Independientemente de los demás porcentajes identificados en este REGLAMENTO se requiere la MAYORÍA CALIFICADA que a continuación se indican para que la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA resuelva los siguientes asuntos:

1. Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, requerirá el acuerdo del 75% -setenta y cinco por ciento- del total del indiviso del CONDOMINIO que representen los Condóminos.
2. Para la ejecución de obras puramente voluntarias y de mejoras, se requerirá el voto aprobatorio del 75% -setenta y cinco por ciento- del total de Condóminos asistentes a la ASAMBLEA correspondiente.
3. Para que el ADMINISTRADOR PRESIDENTE y/o APODERADO JURÍDICO del CONDOMINIO pueda ejercitar en contra de los CONDÓMINOS o sus Causahabientes las acciones por infracciones, sanciones e incumplimiento reiterado que establece este REGLAMENTO será necesario el voto aprobatorio del 75% -setenta y cinco por ciento- del total de CONDÓMINOS asistentes a la ASAMBLEA correspondiente.
4. Para resolver sobre la reconstrucción de CONDOMINIO, su demolición y la venta de los Bienes Comunes en los casos de destrucción, ruina o vetustez (anticuado, viejo) del CONDOMINIO se estará a lo dispuesto en el Código Civil y/o la Ley, previa autorización del 75% -setenta y cinco por ciento- del total del indiviso del CONDOMINIO que representen los CONDÓMINOS.
5. Será necesario el voto del 75% -setenta y cinco por ciento- del total del indiviso del CONDOMINIO que representen los CONDÓMINOS para modificar la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio.
6. Será necesario el voto del 51% cincuenta y uno del total de CONDÓMINOS asistentes a la ASAMBLEA correspondiente para modificar el Reglamento de Condominio y Administración vigente.
7. El 75% -setenta y cinco por ciento- del total de Condóminos asistentes a la ASAMBLEA correspondiente para transformar y disponer de las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes Comunes, que no sean de los de Uso Exclusivo, así como incorporar nuevas áreas o separar las afectas al mismo.

**ARTÍCULO 60.-** Cuando en una ASAMBLEA no se llegue a un acuerdo por que la votación resulte empatada, por existir entre los CONDÓMINOS opiniones encontradas o porque no se pueda



llegar a una decisión con motivo de la complejidad del asunto, el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN tomará las decisiones de urgencia que considere conveniente y someterá con inmediatez dicho asunto para su resolución, en un primer momento, mediante Medios Alternativos de Solución de Conflictos: Mediación, Conciliación o Arbitraje, ya sea públicos o privados y, en un segundo momento, ante los Tribunales competentes del Poder Judicial de la ubicación del CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 61.-** Cuando en una ASAMBLEA se requiera de consultor o perito en cualquier materia con motivo para desahogar la Orden del Día, la asamblea tendrá la facultad de designar y proponer al experto o profesional que se requiera para tales efectos, quien intervendrá hasta los alcances que así se le encomienden o soliciten.

**ARTÍCULO 62.-** Las ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS tendrá las siguientes facultades:

1. Rendir el Informe General y/o Cuenta de Administración sobre el CONDOMINIO, tanto en bienes y servicios, como su posición financiera, lo anterior, deberá estar a disposición de los Condóminos en la Oficina correspondiente y/o Unidad Privativa, en su caso, del ADMINISTRADOR TESORERO del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN cuando menos 15 -quince- días naturales de anticipación de la fecha señalada para la celebración de la ASAMBLEA correspondiente;
2. Proponer y elegir de los integrantes titulares del nuevo COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, COMITÉ DE VIGILANCIA y, en su caso, de las COMISIONES ESPECIALES para el siguiente periodo del año correspondiente, lo anterior, podrá ser a través de la CONVOCATORIA A ELECCIONES DE ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO DEL CONDOMINIO que deberá fijar y publicar el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN en turno con las formalidades previstas para la Convocatoria de Asamblea, o bien, se desahogará y ventilará dicha elección en la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA anual obligatoria para tal efecto;
3. Ratificar a los miembros titulares que integran el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN para el desempeño de su encargo por tiempo igual o mayor de así disponerlo la ASAMBLEA GENERAL;
4. Aprobar del PRESUPUESTO DE INGRESOS y EGRESOS DEL CONDOMINIO para el siguiente año inmediato, en el que se incluirá el importe de las cuotas ordinarias que conformarán los FONDOS PARA GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO, el FONDO DE RESERVA y las cuotas extraordinarias;
5. Reunirse en CONSTITUYENTE con la finalidad de derogar REGLAMENTO ÚNICO INTERNO y, en su caso, emitir los nuevos ordenamientos que rijan la vida interna del CONDOMINIO;

6. En general, adoptar las medidas conducentes sobre los puntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN o de las conferidas al APODERADO JURÍDICO PRESIDENTE DEL CONDOMINIO;
7. Tomar las decisiones para los demás casos dispuestos en el contenido de este REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 63.-** Las ASAMBLEAS GENERALES EXTRAORDINARIAS deberán ocuparse de los siguientes asuntos:

1. Discutir, acordar, resolver y autorizar sobre la extinción del Régimen de Propiedad en Condominio;
2. Discutir, acordar, resolver y autorizar sobre la modificación de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio;
3. Modificar el Régimen de Propiedad en Condominio;
4. Modificar y/o reformar el Reglamento del Condominio;
5. Emitir, modificar y/o reformar los Reglamentos Internos del Condominio que se requieran;
6. Realizar obras voluntarias o de mejoramiento;
7. Transformar y disponer de los Bienes Comunes;
8. Incorporar nuevas áreas al Régimen de Propiedad en Condominio o separar áreas afectas al mismo;
9. Autorizar el cobro de cuotas u obligaciones económicas a los CONDÓMINOS, destinadas para los gastos comunes y el mantenimiento de las áreas en común.
10. Acordar la reconstrucción o modificación arquitectónica de las Unidades Privativas afectas al CONDOMINIO;
11. Remover a los miembros titulares que integran el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, COMITÉ DE VIGILANCIA y, en su caso, de las COMISIONES ESPECIALES por causa urgente e incumplimiento de las obligaciones contenidas en este REGLAMENTO o por cualquier otra causa grave.
12. Proponer y elegir de los integrantes suplentes del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, COMITÉ DE VIGILANCIA y, en su caso, de las COMISIONES ESPECIALES para el desempeño temporal de su encargo, con motivo de la remoción de los titulares, hasta que se convoque a nuevas elecciones para su sustitución por el miembro titular correspondiente.
13. Resolver de cualquier asunto urgente de carácter extraordinario relacionado con el CONDOMINIO;

14. Tomar decisiones que correspondan a los Condóminos reunidos en ésta ASAMBLEA;
15. Tomar las decisiones para los demás casos dispuestos en el contenido de este REGLAMENTO;

#### **CAPÍTULO V. DE LA ADMINISTRACIÓN**

**ARTÍCULO 64.-** La administración del CONDOMINIO estará a cargo de un cuerpo colegiado denominado COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN que designa la ASAMBLEA GENERAL por mayoría simple de sus asistentes.

#### **SECCIÓN A. DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN**

**ARTÍCULO 65.-** El COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, estará integrado preferentemente al menos 3 -tres- CONDÓMINOS, o bien, los que legalmente sean sus cónyuges, concubinos, convivientes y/o representantes legales de los mismos para tales efectos y elegidos en calidad de miembros propietarios, previa autorización de la ASAMBLEA en términos de este REGLAMENTO. Por tanto, el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN siempre estará integrado por un ADMINISTRADOR, un SECRETARIO, un TESORERO y de ser nombrados preferentemente y de ser posible al menos cuatro VOCALES, quienes de acuerdo a las necesidades del CONDOMINIO podrán nombrarse en menor o mayor cantidad indeterminadamente. El desempeño de dichos cargos será gratuito, salvo disposición convencional en contrario de la ASAMBLEA GENERAL.

**ARTÍCULO 66.-** Los miembros que integran el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN serán nombrados por la ASAMBLEA GENERAL y solo podrán ser designados, protestados y/o removidos por ésta mediante mayoría simple de los asistentes a la Asamblea correspondiente. Mientras la ASAMBLEA GENERAL no disponga lo contrario, los miembros del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN durarán en su encargo 1 -un- año y podrán ser reelectos para sucesivos periodos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta en tanto hayan sido designados y tomen posesión del puesto los que deban sustituirlos, esto con todas las obligaciones inherentes al caso.

**ARTÍCULO 67.-** La ASAMBLEA GENERAL designará los cargos que deberán ocupar los miembros del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN debiendo ser siempre: Un ADMINISTRADOR.- Persona que será la cabeza, tendrá toda la representación y titularidad del CONDOMINIO, con las facultades y limitaciones previstas en este REGLAMENTO, El administrador será el Representante Legal de los propietarios, todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, ya que se promueva a nombre o en contra de ellos, teniendo las facultades de apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusulas especiales conforme a la Ley; el administrador podrá, bajo su más estricta responsabilidad, otorgar poderes especiales y generales para pleitos y cobranzas previo acuerdo de la asamblea.

UN SECRETARIO.- Persona encargada de escribir la correspondencia, extender y suscribir las ACTAS DE ASAMBLEA, dar fe de los acuerdos y custodiar todos los documentos del CONDOMINIO. Sustituirá al ADMINISTRADOR PRESIDENTE en caso de renuncia o ausencia temporal o permanente de éste.

UN TESORERO.- Persona encargada de custodiar y distribuir los caudales del CONDOMINIO.

TRES VOCALES.- Cuando así se designen, como la persona que por nombramiento y derecho tiene voz y voto dentro del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN. Es auxiliar en las funciones y actos específicos tendientes a la administración del CONDOMINIO, ya sea por zona, calle, tipo de Unidad Privativa, materia, competencia, tema, servicio o relativos sin limitación alguna. Sin embargo, en caso de renuncia o separación de los otros miembros con cargo en el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, serán sustituidos por los que entre sus miembros se designe.

Preferentemente el cargo de PRESIDENTE del COMITÉ deberá ser asumido exclusivamente por un CONDÓMINO PROPIETARIO, MAYOR DE EDAD, SIN ANTECEDENTES PENALES, Y TENGA UNA VIDA HOSNESTA DE VIVIR, debiendo de reunir estos requisitos el secretario y el tesorero.

**ARTÍCULO 68.-** Todas las reuniones y decisiones del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN para ser válidas deberán contar con la presencia de la mayoría simple de sus miembros titulares (PRESIDENTE, SECRETARIO y TESORERO), es decir, con el voto, asistencia y/o autorización de al menos dos de sus miembros y se llevarán a cabo cuando éste órgano de administración establezca su periodicidad, por tanto, de cada fallo se levantará una minuta en la que conste su resolución. En casos de urgencia o decisión inmediata bastará el concilio de al menos dos miembros titulares del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN mediante la vía inmediata de comunicación idónea para ello, levantándose en su oportunidad la razón en la minuta correspondiente.

Para efectos de autorización, delegar funciones, poderes y comisionar facultades u obligaciones de los miembros del Comité bastará la mayoría simple de los mismos, es decir, la autorización y firma autógrafa de al menos dos de sus miembros titulares.

**ARTÍCULO 69.-** La notificación para la reunión del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN será emitida por el ADMINISTRADOR PRESIDENTE por si o a través del ADMINISTRADOR SECRETARIO o, en su defecto u omisión, por la mayoría simple de los miembros del COMITÉ según sea el caso, con la anticipación que la urgencia del asunto a tratar permita, debiendo indicarse el orden del día, el lugar y hora de su celebración dentro de la ciudad de Morelia, Michoacán.

**ARTÍCULO 70.-** El COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN tomará sus resoluciones por la mayoría simple de votos de sus miembros, pero en caso de empate quién actúe como PRESIDENTE tendrá el voto de calidad que contará como cualquier otro voto en forma adicional.

**ARTÍCULO 71.-** Todos los miembros del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, podrán participar en el conocimiento y votación de los asuntos a tratar. El cargo de miembro del Comité es indelegable y su actuación deberá entenderse siempre en el cuidado de los intereses y asuntos del CONDOMINIO con apego a las disposiciones de este REGLAMENTO y de la legislación aplicable.

**ARTÍCULO 72.-** De todas las reuniones del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN se levantará una minuta que será firmada por todos los miembros asistentes. El ADMINISTRADOR SECRETARIO del CONDOMINIO conservará las minutas cronológicamente en un Libro de Minutas donde se irán integrando sucesivamente y las tendrá a disposición de los CONDÓMINOS cuando éstos se las soliciten, conjuntamente con las demás ACTAS DE ASAMBLEA, correspondencia, constancias y documentación relativa al CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 73.-** El COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN tendrá, independientemente de las señaladas por este REGLAMENTO y la legislación aplicable, como cuerpo colegiado y en conjunto las siguientes facultades:

1. Vigilar el cumplimiento de la Escritura Constitutiva, de este REGLAMENTO, de las resoluciones y disposiciones de la ASAMBLEA GENERAL, de éste mismo órgano y del COMITÉ DE VIGILANCIA.
2. Cuidar la buena gestión y la eficiencia de los miembros del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, recibir las quejas y demás recursos de defensa de los Condóminos y tomar las medidas que estime convenientes, oyendo a los interesados y a los demás terceros involucrados.
3. Para substituir total o parcialmente Poderes de cualquier índole y delegar y/o revocar autorizaciones y/o poderes tanto a los integrantes del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN como de ser necesario a terceros, reservándose su cumplimiento y pleno ejercicio, lo anterior, para la realización de los actos tendientes para su encargo o actos específicos, como bien puedan ser, Poderes Notariales al Secretario, al Tesorero o a Terceros Profesionistas que deban realizar actos específicos en relación al CONDOMINIO.
4. Elaborar y mantener actualizado el PADRÓN DE REGISTRO DE CONDÓMINOS con los documentos necesarios de respaldo que garanticen la propiedad actual de las Unidades Privativas frente a cada uno de los Condóminos, documentales que correrán a costa y gasto del Condómino correspondiente.

5. Resolver los asuntos que excedan las facultades del mismo COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN y que no están reservadas a la ASAMBLEA GENERAL o contravengan a este REGLAMENTO.
6. Autorizar las medidas de urgencia que estime convenientes en los casos que estén reservados a la ASAMBLEA GENERAL, pero que no puedan quedar pendientes hasta la reunión de la misma.
7. Convocar a ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, tanto ordinaria como extraordinaria.
8. Revisar el Informe General y/o Cuenta de Administración, los estados de cuenta y el balance contable que le sean presentados por el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN saliente y los Asesores y/o Consultores, en su caso, del CONDOMINIO.
9. Presentar a la ASAMBLEA GENERAL anual obligatoria, durante el primer trimestre del año, el INFORME GENERAL Y/O CUENTA DE ADMINISTRACIÓN DE SUS ACTIVIDADES Y EL BALANCE CONTABLE Y DE FONDOS ECONÓMICOS DEL CONDOMINIO, documentos que deberán estar a disposición de los CONDÓMINOS por lo menos 15 -quince- días naturales antes de la celebración de la ASAMBLEA en las oficinas y/o Unidad Privativa correspondiente del ADMINISTRADOR SECRETARIO del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.
10. Determinar y en su caso aplicar las sanciones y multas que correspondan a los Condóminos o a sus Causahabientes incumplidos, de conformidad con el capítulo respectivo de este REGLAMENTO.
11. Cuidar el manejo que realice el ADMINISTRADOR TESORERO de los fondos y patrimonio del CONDOMINIO.
12. Ejecutar los acuerdos y resoluciones que le encomiende la ASAMBLEA GENERAL.
13. Contratar a los asesores, profesionistas, peritos y /o consultores del CONDOMINIO que fueran necesarios para el mantenimiento y administración, así mismo, autorizar sus honorarios, viáticos y gastos de operación.
14. Intervenir en los conflictos entre Condóminos, Causahabientes, Dependientes, Visitantes, Personal y Terceros relacionados al CONDOMINIO.
15. Tendrá adicionalmente todas las facultades conferidas al ADMINISTRADOR PRESIDENTE del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN de conformidad con este REGLAMENTO, el Código y la Ley, pudiendo adicionalmente revocarle al mismo cualquier decisión, acto o resolución en el ejercicio de dichas funciones en su calidad de ADMINISTRADOR PRESIDENTE y/o APODERADO JURÍDICO PRESIDENTE DEL CONDOMINIO.

16. Podrá revocar cualquier decisión, acto o resolución en el ejercicio de sus funciones al ADMINISTRADOR SECRETARIO y/o APODERADO JURÍDICO SECRETARIO DEL CONDOMINIO.
17. Podrá revocar cualquier decisión, acto o resolución en el ejercicio de sus funciones al ADMINISTRADOR TESORERO y/o APODERADO JURÍDICO TESORERO DEL CONDOMINIO.
18. De ser necesario, elaborar y actualizar por sí mismos y sin necesidad del refrendo o autorización de la ASAMBLEA GENERAL, como cuerpo colegiado y órgano de gobierno, el REGLAMENTO DE ADAPTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS, que tendrá el carácter de obligatorio para todos los Condóminos o sus Causahabientes en los términos de este REGLAMENTO.
19. Recibir, dar trámite y resolver todo Proyecto de Obra de cualquier Condómino que pretenda realizar adaptación y/o acondicionamiento de cada Unidad Privativa, lo anterior, con las observaciones, sugerencias o modificaciones que considere pertinentes.
20. De ser necesario, elaborar y actualizar por sí mismos y sin necesidad del refrendo o autorización de la ASAMBLEA GENERAL, como cuerpo colegiado y órgano de gobierno, cualesquier otro tipo de REGLAMENTOS para la vida interna del CONDOMINIO que tendrán el carácter de obligatorio para todos los Condóminos o sus Causahabientes.
21. Las demás que establece la legislación aplicable y este REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 74.-** Solo en los casos de falta temporal injustificada o definitiva, de incumplimiento grave al presente REGLAMENTO o de renuncia de cualquiera de los sus miembros, el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN designará por mayoría simple quien lo sustituya, solicitando su ratificación a la brevedad posible a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA que se convoque para éstos efectos.

#### SECCIÓN B. DE LOS REQUISITOS

**ARTÍCULO 75.-** Los requisitos para ser Consejero y/o miembro del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN serán los siguientes:

1. Ser Condómino debidamente registrado en el padrón correspondiente ante la ADMINISTRACIÓN, o bien, legalmente ser cónyuge, concubino o conviviente del CONDÓMINO respectivo.
2. Ser mayor de edad o estar emancipado.
3. Residir y/o vivir en el CONDOMINIO por al menos 6 -seis- meses inmediatos anteriores al momento de la designación.

4. No tener impedimento legal o de cualquier tipo para ejercer actos de administración.
5. No haber cometido delito patrimonial grave y/o cualquier otro delito calificado de doloso que impida o establezca el temor fundado de una mala o dudosa administración.
6. No estar suspendido del ejercicio de sus derechos por cualquier causa que impida la correcta administración en su encargo.
7. Estar al corriente en el pago de todas las contribuciones determinadas por la ADMINISTRACIÓN y la ASAMBLEA GENERAL.
8. Contar con al menos el 75% de asistencia a las ASAMBLEAS descritas en el CAPÍTULO IV correspondiente a las ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS al momento de su designación.
9. Los que adicionalmente y a su consideración acuerde la ASAMBLEA GENERAL correspondiente para el siguiente cargo inmediato.

#### **SECCIÓN C. DEL ADMINISTRADOR PRESIDENTE**

**ARTÍCULO 76.-** Los acuerdos del ADMINISTRADOR PRESIDENTE en los asuntos de su competencia, obligarán a los Condóminos, Causahabientes, Dependientes, Visitantes, Personal y Terceros relacionados con el CONDOMINIO, los cuales podrán ser revocados o modificados por el acuerdo del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN o de la ASAMBLEA GENERAL.

**ARTÍCULO 77.-** El ADMINISTRADOR PRESIDENTE, con autorización previa del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, nombrará y removerá al personal que deberá auxiliarlo, en el ejercicio de sus funciones y facultades, dentro de los límites del PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS DEL CONDOMINIO autorizado por la ASAMBLEA GENERAL.

**ARTÍCULO 78.-** Los empleados y/o personal dependerán directamente del ADMINISTRADOR PRESIDENTE en su calidad de APODERADO JURÍDICO PRESIDENTE del CONDOMINIO, pudiendo además contratar la realización de cualquier servicio previsto en el presupuesto de referencia con personas físicas o morales especializadas en el ramo, previa autorización del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

**ARTÍCULO 79.-** El ADMINISTRADOR PRESIDENTE será solidariamente responsable por las irregularidades cometidas por quien le haya precedido en el cargo, especialmente por las económicas, laborales, fiscales y de seguridad social, lo anterior, si no las previene, denuncia y/o hace del conocimiento al COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN dentro de los 60 -sesenta- días naturales siguientes a aquel en que sea enterado y/o notificado de las mismas.



**ARTÍCULO 80.-** El ADMINISTRADOR PRESIDENTE quedará libre de responsabilidad cuando actúe cumpliendo las resoluciones adoptadas por el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, sin embargo, en los casos de improcedencia o ilicitud notoria de dichas resoluciones, deberá abstenerse de actuar y de inmediato convocará a ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA correspondiente para notificar tal situación.

**ARTÍCULO 81.-** El ADMINISTRADOR PRESIDENTE del CONDOMINIO, independientemente de las facultades y obligaciones que se señala la legislación aplicable, tendrá a su cargo las siguientes:


1. Convocar a ASAMBLEA GENERAL, tanto ordinarias como extraordinarias, según lo requiera el caso, pero especialmente a la ordinaria anual obligatoria dentro de los primeros tres meses del año.
2. Tiene la obligación de presentarse en todas las ASAMBLEAS, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá elegir un sustituto dentro de los integrantes del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.
3. Cuidar la seguridad del CONDOMINIO, así como la conservación, aseo, vigilancia y mantenimiento del mismo.
4. Determinar y supervisar las funciones del personal a su cargo.
5. Contratar los operarios, profesionistas y servicios que se requieran para la conservación y operación del CONDOMINIO y la atención de los asuntos del mismo; previa autorización y refrendo de la mayoría simple del Comité de Administración.
6. Cuidar el cumplimiento de las estipulaciones que contiene la Escritura Constitutiva, este REGLAMENTO, los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL y los del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.
7. Cuidar que dentro del CONDOMINIO se conserve el orden y el respeto a las normas morales así como las buenas costumbres por parte de los Condóminos, Causahabientes, Dependientes, Visitantes, Personal y Terceros relacionados con el CONDOMINIO y en consecuencia dictar las medidas necesarias para impedir la entrada o expulsar del CONDOMINIO a las personas que causen disturbios, atenten contra el presente REGLAMENTO, la reputación, seguridad y el buen funcionamiento del CONDOMINIO o alteren la paz y el orden público.
8. Dar cuenta inmediata al COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN de todos los incidentes y problemas importantes que se presenten en el CONDOMINIO y tomar las medidas que se requieran al respecto, según sea el caso.

9. Preparar y proponer a la ASAMBLEA GENERAL, con el refrendo y autorización del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN en base a la coparticipación de cada uno de sus miembros en cada una de sus áreas, el PRESUPUESTO GENERAL DE INGRESOS Y EGRESOS DEL CONDOMINIO y en su caso los presupuestos extraordinarios y para la reposición del fondo de reserva.
10. Cobrar y recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias o de cualquier otra naturaleza que deban cubrir los Condóminos y otorgar los recibos o liquidaciones correspondientes, hacer los pagos que procedan a cargo del patrimonio del CONDOMINIO y recabar los comprobantes respectivos, lo anterior, por sí o a través del ADMINISTRADOR TESORERO.
11. Liquidar oportunamente los impuestos y derechos a que se encuentre obligado el CONDOMINIO, lo anterior, por sí o a través del ADMINISTRADOR TESORERO.
12. Supervisar los fondos en la cuenta y/o cuentas de inversión y/o ahorro y/o de cheques bancarias que apruebe el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN en la Institución y/o Entidad de Crédito que el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN elija. Cualquier cantidad que se tenga que erogar en relación a los gastos del CONDOMINIO, deberá efectuarse con autorización de los miembros del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN autorizados; si así lo determinare la ASAMBLEA GENERAL las cuentas bancarias serán mancomunadas entre los miembros del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN que determinen convenientes, primordialmente entre el ADMINISTRADOR PRESIDENTE y el ADMINISTRADOR TESORERO.
13. Canalizar cualesquier tipo de pagos al ADMINISTRADOR TESORERO para su cobro y expedición del recibo correspondiente.
14. Rendir trimestralmente una cuenta y/o un informe de operación y administración de su gestión del CONDOMINIO con el visto bueno y vista del COMITÉ DE VIGILANCIA; mismo que estará trimestralmente disponible en resguardo del ADMINISTRADOR SECRETARIO para los Condóminos que lo soliciten.
15. Ejercitar las acciones legales y/o extrajudiciales previstas en este REGLAMENTO.
16. Cuidar el cumplimiento de las disposiciones que las autoridades correspondientes, sean Federales, Estatales o Municipales, impongan al CONDOMINIO.
17. Desarrollar, proponer, emitir, publicar y hacer cumplir el REGLAMENTO DE ADAPTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS, así como también los demás REGLAMENTOS INTERNOS que considere necesarios para regular la vida interna del CONDOMINIO, lo anterior, con el refrendo y autorización del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.



18. Fijar el horario de operación del CONDOMINIO y proponer, formular y establecer, con la autorización del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, los demás REGLAMENTOS o disposiciones necesarias respecto del uso en las instalaciones y servicios del CONDOMINIO.
19. Supervisar el registro de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que celebren los Condóminos o cualquier otro en resguardo del Administrador Secretario mediante el cual se derive la POSESIÓN y/o USUFRUCTO de alguna Unidad Privativa y de los gravámenes que se finquen sobre los mismos, vigilando que dichos Contratos no contengan disposiciones contrarias a este REGLAMENTO.
20. Supervisar el registro de las CARTAS COMPROMISO Y DE CONSENTIMIENTO BAJO INFORMACIÓN del cumplimiento de este REGLAMENTO en resguardo del Administrador Secretario.
21. Proponer al COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN las sanciones que correspondan a los Condóminos por falta de pago de las obligaciones a su cargo o por infracciones a este REGLAMENTO, al Código Civil, al Código Urbano o a la Ley.
22. En general, ejercitar todas las demás facultades necesarias para la administración ordinaria del CONDOMINIO y cumplir con las demás obligaciones que consigna este REGLAMENTO, al Código Civil, al Código Urbano, la Ley o cualquier otra disposición legal que deba observar el CONDOMINIO.
23. Tendrá la facultad para restablecer a costa del incumplido el buen funcionamiento de las instalaciones de las Unidades Privativas que pongan en riesgo la seguridad del CONDOMINIO o la de cualquier persona.
24. Podrá, previa conformidad del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN y solo en caso de urgencia y en ausencia del Condómino o su Causahabiente, llevar a cabo cualquier reparación dentro de las Unidades Privativas que provoque o pueda provocar disturbios sobre el CONDOMINIO, cargando los gastos por este concepto a su cuota de mantenimiento correspondiente, obligándose consecuentemente y con inmediatez el Condómino de referencia al pago de las mismas.
25. A solicitar a los Condóminos o sus Causahabientes, a costa y gasto de los mismos, los documentos oficiales o particulares que amparen la propiedad, el cumplimiento de los Reglamentos y Leyes que los obligan en relación con sus Unidades Privativas.
26. Las demás señaladas en el contenido de este REGLAMENTO.

#### **SECCIÓN D. DEL SECRETARIO**

 **ARTÍCULO 82.-** El SECRETARIO del CONDOMINIO, independientemente de las facultades y obligaciones que se señala la legislación aplicable, tendrá a su cargo las siguientes:

1. Realizar, elaborar, adjuntar, incorporar, adminicular, resguardar y/o configurar todos los ordenamientos normativos, instrumentos de respaldo documental, libros, registros y compilaciones necesarios para el CONDOMINIO y que se estipulen tanto en este REGLAMENTO, en la legislación aplicable y por acuerdo o resolución de los órganos de gobierno del CONDOMINIO, entre ellos se señalan de manera enunciativa mas no limitativa a saber:

1. REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN;
2. REGLAMENTO INTERNO DE ADAPTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS;
3. REGLAMENTOS INTERNOS;
4. COMPILACIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD Y REGISTRO DE BIENES QUE CONSTITUYEN EL PATRIMONIO DEL CONDOMINIO;
5. LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEAS GENERALES;
6. REGISTRO DE LISTAS DE ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS;
7. LIBRO DE MINUTAS DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN;
8. PADRÓN DE REGISTRO DE CONDÓMINOS;
9. LIBRO DE REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POSESIÓN Y/O USUFRUCTO;
10. REGISTRO DE GRAVÁMENES DE UNIDADES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO;
11. LIBRO DE CARTAS COMPROMISO Y DE CONSENTIMIENTO BAJO INFORMACIÓN;
12. LIBRO DE PROYECTOS DE OBRA DEL CONDOMINIO;
13. COMPILACIÓN DE INFORMES GENERALES Y/O CUENTAS DE ADMINISTRACIÓN DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, BALANCES CONTABLES Y ESTADOS DE CUENTA DE FONDOS ECONÓMICOS DEL CONDOMINIO;
14. LIBROS DE CONTABILIDAD Y PAGO DE CONTRIBUCIONES;
15. REGISTRO DE INFRACCIONES, SANCIONES Y MULTAS;
16. LIBRO DE PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y EGRESOS DEL CONDOMINIO;

1. Hacerse cargo de toda la correspondencia y archivos del CONDOMINIO, mismos que pondrá a disposición de los CONDÓMINOS en la oficina y/o Unidad Privativa correspondiente para su consulta.
2. Guardar y tener al corriente y actualizados los libros de actas y acuerdos del CONDOMINIO, el libro de actas o minutas del Comité de Administración o cualquier otro que auxilie a llevar los registros aludidos, mismos que pondrá a disposición de los CONDÓMINOS en la oficina y/o Unidad Privativa correspondiente para su consulta.
3. Llevar el registro de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que celebren los CONDÓMINOS o cualquier otro mediante el cual se derive la POSESIÓN y/o USUFRUCTO de alguna Unidad Privativa

y de los gravámenes que se finquen sobre los mismos, vigilando que dichos Contratos no contengan disposiciones contrarias a este REGLAMENTO.

4. Llevar el registro de las CARTAS COMPROMISO Y DE CONSENTIMIENTO BAJO INFORMACIÓN del cumplimiento de este REGLAMENTO en resguardo del ADMINISTRADOR SECRETARIO.
5. Asistir al ADMINISTRADOR PRESIDENTE del COMITÉ en las ASAMBLEAS.
6. Substituir para efectos inmediatos al ADMINISTRADOR PRESIDENTE por ausencia en la toma de decisiones, mismas que deberán ser refrendadas en su oportunidad por éste último.
7. Coadyuvar desde la perspectiva y alcances de su encargo con las funciones de cualesquiera otros Consejeros o miembros del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO.
8. Tiene la obligación de presentarse en todas las ASAMBLEAS, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá elegir un sustituto dentro de los integrantes del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

#### **SECCIÓN E. DEL ADMINISTRADOR TESORERO**

**ARTÍCULO 83.-** El ADMINISTRADOR TESORERO del CONDOMINIO, independientemente de las facultades y obligaciones que se señala la legislación aplicable, tendrá a su cargo las siguientes:

1. Depositar en las cuentas bancarias del CONDOMINIO toda clase de fondos que reciba, dentro de los 5 -cinco- días naturales siguientes a aquel en que lleguen a su poder cuando así se requiera para los efectos de erogación de cuentas de administración.
2. Llevar las cuentas del CONDOMINIO.
3. Hacerse cargo del manejo de fondos económicos del CONDOMINIO.
4. Presentar al ADMINISTRADOR PRESIDENTE el ejercicio mensual de ingresos y egresos correspondiente a las cuotas y gastos efectuados en el CONDOMINIO.
5. Presentar al ADMINISTRADOR PRESIDENTE trimestralmente una cuenta y/o un informe de operación y administración de la gestión del CONDOMINIO para que éste último a su vez lo remita al visto bueno del COMITÉ DE VIGILANCIA.
6. Llevar bajo su más estricta responsabilidad la cuenta bancaria o las cuentas bancarias, en su caso, ya sea con firma mancomunada con el ADMINISTRADOR PRESIDENTE o de titularidad individual, según

se determina por la ASAMBLEA GENERAL. Así mismo mantendrá bajo su resguardo los medios y herramientas necesarios para llevar la administración de dichas cuentas, ya sea documentales (contratos, estados de cuenta, etcétera) o de medios electrónicos (token, SafeNet, iZettle, terminales bancarias, etcétera), lo anterior, para realizar la aplicación de nóminas, pago de impuestos, consulta de saldos, confirmación de pagos, transferencias bancarias, impresión de estados de cuenta y demás concomitantes.

7. Cuidar siempre que el CONDOMINIO se encuentre siempre al corriente en sus pagos y obligaciones.
8. Guardar y tener al corriente los libros de contabilidad correspondientes, el libro para registrar los ingresos y egresos del CONDOMINIO o cualquier otro que auxilie a llevar los registros aludidos, mismos que pondrá a disposición de los Condóminos en la oficina y/o Unidad Privativa correspondiente para su consulta.
9. Tiene la obligación de presentarse en todas las ASAMBLEAS, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá elegir un sustituto dentro de los integrantes del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

#### **SECCIÓN F. DE LOS ADMINISTRADORES VOCALES**

**ARTÍCULO 84.-** Los ADMINISTRADORES VOCALES del CONDOMINIO, independientemente de las facultades y obligaciones que se señala la legislación aplicable, tendrá a su cargo las siguientes:

1. Auxiliar en todas las acciones tendientes a depositar en las cuentas bancarias del CONDOMINIO toda clase de fondos que reciba, dentro de los 5 -cinco- días naturales siguientes a aquel en que lleguen a su poder cuando así se requiera o lo indique el ADMINISTRADOR TESORERO.
2. Recabar cualesquier tipo de cobros en efectivo por cuotas a los Condóminos, entregando el recibo correspondiente, para posteriormente enterarlo al ADMINISTRADOR TESORERO dentro de los 3 -tres- días posteriores a su recepción, o bien de manera optativa, depositándolos en las cuentas bancarias del CONDOMINIO dentro de los 5 -cinco- días naturales siguientes a aquel de su recepción.
3. Asistir a los Administradores Presidente, Secretario y Tesorero en las ASAMBLEAS y en el momento en que se requiera.
4. Representar para efectos de las votaciones a cada una de las zonas, áreas, manzanas y/o calles que le sean asignadas al momento de su designación en la ASAMBLEA GENERAL para que ésta tengan representatividad directa en la toma de decisiones frente a los órganos de gobierno del CONDOMINIO.

5. Aconsejar a los Administradores Presidente, Secretario y Tesorero en las propuestas realizadas en las ASAMBLEAS.
6. Opinar, votar y en su defecto intervenir tanto en las ASAMBLEAS como en la imposición de multas.
7. Supervisar los procesos que se lleven a cabo en las ASAMBLEAS, la entrega de reportes por parte del Administrador y la imposición de multas.
8. Asesorar a los Administradores Presidente, Secretario y Tesorero en las tomas de decisiones y revisión de casos y recursos de impugnación correspondientes.
9. Realizar la votación correspondiente y por escrito cuando se requiera.
10. Organizar previamente los recursos que se utilizarán en las ASAMBLEAS.
11. Supervisar periódicamente los procesos administrativos por parte del ADMINISTRADOR.
12. Tienen la obligación de presentarse en las ASAMBLEAS, tanto ordinarias como extraordinarias, en caso de no poder hacerlo por causas de fuerza mayor, deberán emitir un escrito tanto al ADMINISTRADOR como al PRESIDENTE del COMITÉ DE VIGILANCIA y se procederá a tomar decisiones sin la validez, necesidad y aportación de su voto.

El Comité de Administración, si así juzga conveniente, con autorización convencional de la Asamblea General podrá optar por requerir los servicios profesionales por tiempo no mayor a un año de un AUXILIAR ADMINISTRADOR del CONDOMINIO como gerente y procurador administrativo para todos los asuntos administrativos comunes relacionados con el mismo, teniendo solo las facultades y funciones de auxiliar administrativo sin facultades generales o especiales de apoderado jurídico, las cuales en su caso deberán serle conferidas en Asamblea General en los términos insertos en el artículo 90 de este REGLAMENTO.

#### CAPÍTULO VI. DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

**ARTÍCULO 85.-** Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA serán nombrados de entre los CONDÓMINOS y removidos libremente por acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL por mayoría simple del cincuenta y uno por ciento de los asistentes.

El desempeño de dichos cargos será gratuito, salvo disposición convencional en contrario de la ASAMBLEA GENERAL.

**ARTÍCULO 86.-** Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA necesariamente serán removidos por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones, funciones, facultades o por

ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas. En éstos supuestos cualquier CONDÓMINO podrá exigirle a la ADMINISTRACIÓN que convoque a ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA para tales efectos.

En el caso de la renuencia, oposición u omisión de la ADMINISTRACIÓN para los efectos de la Convocatoria señalados, por cualquier motivo, la Convocatoria podrá realizarse con la aprobación y acuerdo del 25% -veinticinco por ciento- de los Condóminos, ya sea por sí mismos y/o por terceros profesionistas en el área del derecho con apego a este REGLAMENTO y la legislación aplicable, lo anterior, a costa por reclamación de los gastos erogados para ello por parte de la ADMINISTRACIÓN correspondiente.

**ARTÍCULO 87.-** Los requisitos para ser miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA serán los mismos que dispone este REGLAMENTO para los miembros del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

**ARTÍCULO 88.-** El COMITÉ DE VIGILANCIA estará constituido por al menos tres CONDÓMINOS. Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA durarán en su encargo 1 -un- año y podrán ser reelectos para sucesivos periodos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta en tanto hayan sido designados y tomen posesión del puesto los que deban sustituirlos, esto con todas las obligaciones inherentes al caso.

**ARTÍCULO 89.-** La ASAMBLEA GENERAL designará los cargos que deberán ocupar los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA debiendo ser siempre:

**PRESIDENTE DEL COMITÉ.-** Persona que será la cabeza, tendrá toda la representación y titularidad del COMITÉ DE VIGILANCIA, con las facultades y limitaciones previstas en este REGLAMENTO.

**PRIMER SECRETARIO DEL COMITÉ.-** Persona que por nombramiento y derecho tiene voz y voto dentro del COMITÉ DE VIGILANCIA y que será auxiliar con las facultades y limitaciones previstas en este REGLAMENTO. Sustituirá al Presidente en caso de renuncia o ausencia temporal o permanente de éste.

**SEGUNDO SECRETARIO DEL COMITÉ.-** Persona que por nombramiento y derecho tiene voz y voto dentro del COMITÉ DE VIGILANCIA y que será auxiliar con las facultades y limitaciones previstas en este REGLAMENTO.

Ahora bien, de acuerdo a las necesidades del CONDOMINIO podrá designarse únicamente al PRESIDENTE así como también de ser necesario podrán nombrarse a un número indeterminado de VOCALES auxiliares para el COMITÉ DE VIGILANCIA, quienes tendrán las mismas obligaciones solidarias a sus homólogos SECRETARIOS.



**ARTÍCULO 90.-** Todas las reuniones del COMITÉ DE VIGILANCIA para ser válidas deberán contar con la presencia de la mayoría de sus miembros y se llevarán a cabo cuando éste órgano de administración establezca su periodicidad.

**ARTÍCULO 91.-** De todas las reuniones del COMITÉ DE VIGILANCIA se levantará una minuta en la que conste su resolución que será firmada por todos los miembros asistentes.

En casos de urgencia o decisión inmediata bastará el concilio de los miembros del COMITÉ mediante la vía de comunicación idónea para ello, levantándose en su oportunidad la razón en la minuta correspondiente.

El PRIMER SECRETARIO DEL COMITÉ conservará las minutas cronológicamente en un Libro donde se irán integrando sucesivamente y las tendrá a disposición de los Condóminos cuando éstos se las soliciten.

**ARTÍCULO 92.-** La notificación para la reunión del COMITÉ DE VIGILANCIA será emitida por el PRESIDENTE DEL COMITÉ, o en su defecto u omisión, por la mayoría simple de los miembros del COMITÉ, según sea el caso, con la anticipación que la urgencia del asunto a tratar permita, debiendo indicarse el orden del día, el lugar y hora de su celebración dentro de la ciudad de Morelia, Michoacán.

**ARTÍCULO 93.-** El COMITÉ DE VIGILANCIA tomará sus resoluciones por la mayoría simple de votos de sus miembros, pero en caso de empate quién actúe como PRESIDENTE DEL COMITÉ tendrá el voto de calidad que contará como cualquier otro voto en forma adicional.

**ARTÍCULO 94.-** Todos los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, podrán participar en el conocimiento y votación de los asuntos a tratar. El cargo de miembro del COMITÉ es indelegable y su actuación deberá entenderse siempre en el cuidado de los asuntos del CONDOMINIO con apego a las disposiciones de este REGLAMENTO y de la legislación aplicable.

**ARTÍCULO 95.-** El COMITÉ DE VIGILANCIA tendrá las siguientes obligaciones, funciones y facultades atribuciones:

1. Cerciorarse de que la ADMINISTRACIÓN cumpla los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL.
2. Estar pendiente de que la ADMINISTRACIÓN lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encomienda este REGLAMENTO.
3. Determinar lo procedente en los casos que se le solicite su intervención por la ADMINISTRACIÓN o la ASAMBLEA GENERAL.

4. En su caso, dar su conformidad y visto bueno para la realización de las obras que sean necesarias para mantener el CONDOMINIO en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
5. Recibir los avisos de reparaciones u obras sobre los Bienes Comunes que deban efectuar los Condóminos en los casos de extrema urgencia que pongan en riesgo la integridad y seguridad de personas o Unidades Privativas colindantes para efecto de calificar la procedencia de la reclamación del pago de las mismas por parte de la ADMINISTRACIÓN.
6. Verificar y exigir los INFORMES GENERALES Y/O CUENTAS DE ADMINISTRACIÓN DE ACTIVIDADES, BALANCES CONTABLES Y DE FONDOS ECONÓMICOS DEL CONDOMINIO que debe rendir la Administración ante la ASAMBLEA GENERAL.
7. Constatar y verificar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos, herramienta y maquinaria necesaria para el CONDOMINIO.
8. Dar cuenta a la ASAMBLEA GENERAL de sus observaciones sobre la administración del CONDOMINIO.
9. Informar a la ASAMBLEA GENERAL de la verificación que haga de incumplimiento de los Condóminos, y en su caso de sus Causahabientes, de las disposiciones de este REGLAMENTO con que dé cuenta la ADMINISTRACIÓN.
10. Coadyuvar con la ADMINISTRACIÓN en observaciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
11. Convocar a ASAMBLEA GENERAL cuando a su requerimiento por cualquier Condómino la ADMINISTRACIÓN no lo haga dentro de los tres días siguientes a que deba hacerlo. Así mismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la ASAMBLEA GENERAL de irregularidades en que haya incurrido la ADMINISTRACIÓN, con notificación a ésta para que comparezca a la ASAMBLEA respectiva a oponer sus defensas y excepciones con respeto a la garantía de audiencia.
12. Cuidar y proponer que en el CONDOMINIO se establezcan o señalen las Áreas del mismo que permitan su uso por las personas con discapacidad.
13. Coadyuvar con la ADMINISTRACIÓN en observaciones y ejecución de sanciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
14. Las demás que se deriven de este REGLAMENTO y de la aplicación de cualquier legislación aplicable que mencionen deberes a su cargo, así como la Escritura Constitutiva.



**ARTÍCULO 96.-** Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA serán solidariamente responsables con los que hayan precedido por las irregularidades en que hubiesen dolosamente incurrido estos sí, conociéndolas, no las denunciaren al ADMINISTRADOR en forma inmediata.

**ARTÍCULO 97.-** La minoría que represente por lo menos el 25% -veinticinco por ciento- del número total de Condóminos asistentes en ASAMBLEA GENERAL tendrá derecho a designar a un miembro adicional del COMITÉ DE VIGILANCIA.

## **CAPÍTULO VII. DE LOS SERVICIOS, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DE INSTALACIONES DEL CONDOMINIO**

### **SECCIÓN A. DE LOS SERVICIOS**

**ARTÍCULO 98.-** Cada CONDÓMINO será responsable del pago de los servicios de suministro que decida contratar y que le correspondan a su Unidad Privativa, así como del pago de los impuestos sobre su propiedad y posesión que le impongan las Leyes aplicables.

**ARTÍCULO 99.-** Los CONDÓMINOS son copropietarios de las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes Comunes en proporción del indiviso que se señala a cada Unidad Privativa en el Régimen de Propiedad del Condominio y cubrirán los gastos de mantenimiento y administración de conformidad con dicha proporcionalidad. Serán sujetos y responsables de dicha contribución además de los Condóminos, los Causahabientes por el tiempo de ocupación de cualquier Unidad Privativa o de la vigencia de los contratos que les transmitan la posesión. Será obligación de los CONDÓMINOS permitir el libre acceso a las áreas comunes del personal correspondiente para que lleve a cabo acciones de instalación, supervisión, reparación y/o reemplazo concomitantes al servicio de que se trate.

**ARTÍCULO 100.-** La energía eléctrica suministrada a cada Unidad Privativa se encuentra conectada a un sistema integral de transformadores de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) que será controlado por el ADMINISTRADOR existiendo los contratos generales de luz necesarios para el CONDOMINIO, no obstante a lo anterior cada Unidad Privativa Unifamiliar (Casa) tendrá adicionalmente un medidor individual que permitirá conocer su consumo particular para efectos de su pago, mientras que, para las Unidades Privativas Multifamiliares (Departamentos) tendrán adicionalmente un medidor individual por cada uno de los edificios que permitirán conocer el consumo solidario para efectos de su pago proporcional entre las Unidades Privativas Multifamiliares que componen cada edificio.

**ARTÍCULO 101.-** Para el caso de las Unidades Privativas que sean arrendados o dados en usufructo a cualquier título o forma legal, tendrá el CONDÓMINO responsabilidad solidaria respecto de éstos servicios cuando el CONDOMINIO pueda sufrir consecuencias al efecto.

**ARTÍCULO 102.-** Los Condóminos, Causahabientes así como sus respectivos Dependientes se abstendrán de emplear para sus servicios personales, a los trabajadores o conserjes del CONDOMINIO en los horarios de trabajo previamente establecidos o dentro de las instalaciones del mismo salvo con la autorización expresa del ADMINISTRADOR.

## **SECCIÓN B. LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO**

**ARTÍCULO 103.-** La limpieza de calles se hará con el personal que la ADMINISTRACIÓN designe, incluyendo aéreas verdes. Sin embargo, es obligación de todos y cada uno de los Condóminos y Causahabientes del CONDOMINIO realizar la limpieza y el orden dentro de su Unidad Privativa.

La ADMINISTRACIÓN, a costa del presupuesto del CONDOMINIO, cuidará que todas las calles estén limpias y las aéreas verdes arregladas tanto en sus árboles como en las plantas de ornato, así como que los jardines se encuentren en buenas condiciones.

**ARTÍCULO 104.-** La recolección de basura de las áreas comunes será contratado y pagado de los fondos del CONDOMINIO por la ADMINISTRACIÓN.

La ADMINISTRACIÓN propondrá la mecánica idónea para la recolección de basura y su pago para las Unidades Privativas sin mayor trámite de acuerdo a las necesidades y protocolos necesarios, así mismo, la ASAMBLEA GENERAL podrá acordar que la recolección de basura de las propiedades individuales sea contratada igualmente por la ADMINISTRACIÓN y pagada en conjunto, incluyéndose dicho gasto en las cuotas que se fijen.

**ARTÍCULO 105.-** Éste servicio y el pago de su contribución se basa en las siguientes medidas de higiene básicas que representan una gran aportación al bienestar de su comunidad:

1) Utilizar correctamente los contenedores de basura de acuerdo a las características de los desechos a depositar.

2) Depositar los desechos orgánicos en bolsas de plástico herméticamente cerradas para evitar malos olores y evitar el incremento de fauna nociva.

3) Colocar ordenadamente las bolsas de desechos orgánicos o inorgánicos en los contenedores con el objeto de utilizarlos a su máxima capacidad.

4) No se permite el desecho de materiales como papel higiénico, pañales o cualquier otro material que pueda obstruir la tubería del lavabo o el WC.

5) No arrojar desde vehículos automotores las bolsas de desechos a los contenedores por los inconvenientes al respecto.

- 6) No arrojar desechos sólidos o líquidos en lotes baldíos o áreas en construcción.
- 7) Observar las indicaciones de la autoridad municipal, a fin de llevar a efecto el servicio de recolección de basura.
- 8) Abstenerse a tirar basura en la vía pública, áreas verdes y lotes baldíos.
- 9) Evitar la acumulación de basura y desperdicios fuera de sus domicilios.
- 10) Participar en las campañas de limpieza que convoque el municipio o el departamento de sociología para el CONDOMINIO.
- 11) En general abstenerse de realizar cualquier acto que provoque el desaseo del CONDOMINIO.
- 12) Cada CONDÓMINO está obligado a mantener orden y limpieza en los pasillos y exteriores de su propiedad.
- 13) Realizar el mantenimiento correspondiente a la reparación de su Unidad Privativa, respetando la tipología y la arquitectura del CONDOMINIO.
- 14) Cada CONDÓMINO está obligado a dejar el importe del costo por la recolección de basura sobre la acera de su casa o en los espacios indicados para ello en los días que convencionalmente señale el encargado de la recolección de basura.

### **SECCIÓN C. ALUMBRADO**

**ARTÍCULO 106.-** La ADMINISTRACIÓN cuidará, a costa del presupuesto del CONDOMINIO, que los postes de alumbrado, deberán estar en perfectas condiciones de pintura y con todas las luminarias en servicio. Las tapas de registro de alumbrado, instalaciones eléctricas y de drenaje, deberán estar en buenas condiciones y en su lugar.

**ARTÍCULO 107.-** Los CONDÓMINOS están obligados a cooperar en la instalación, ampliación y mantenimiento de los sistemas de alumbrado público en caso de requerirlo, así como reportar las fallas y a cuidar el uso de postes, focos, cables y vidrios protectores, evitando su destrucción y reportando a aquellos individuos que causen daño alguno. Será obligación de los CONDÓMINOS permitir el libre acceso a las áreas comunes del personal correspondiente para que lleve a cabo acciones de instalación, supervisión, reparación y/o reemplazo concomitantes al servicio de que se trate.

**ARTÍCULO 108.-** Los Condóminos o Causahabientes de éstos que causen daño al sistema de alumbrado público o algunos de sus componentes o bienes de propiedad municipal, están obligados a cubrir la reparación del daño causado. En caso de que dicho daño sea causado por un Dependiente o Visitante, el Condómino o en su caso su Causahabiente en cuestión que haya requerido a dicho Dependiente o Visitante, se verá en la obligación solidaria de cubrir el pago de reparación.

Las disposiciones antes mencionadas permiten a los Condóminos una visibilidad nocturna apropiada que contribuye a su seguridad y comodidad familiar dentro del CONDOMINIO.

#### **SECCIÓN D. DEL ACCESO Y CIRCULACIÓN**

**ARTÍCULO 109.-** En el interior del CONDOMINIO ninguna persona podrá con su vehículo exceder una velocidad de 10 Km/h -diez kilómetros por hora-, dando en todo momento preferencia al peatón y responsabilizándose directa y personalmente de cualquier accidente que ocasione.

**ARTÍCULO 110.-** El ADMINISTRADOR se reserva el derecho de impedir la entrada o acceso al interior del CONDOMINIO a cualesquiera personas (Visitantes, Personal, Empleados, Contratistas y Terceros) que no hayan guardado con anterioridad una conducta y comportamiento adecuados, con plenas facultades además de que en cualquier momento soliciten el retiro y salida del CONDOMINIO a éstas personas y sus vehículos cuando infrinjan el presente REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 111.-** Los Visitantes respetarán las reglas y condiciones de acceso a que están sujetos y que se describen en el Capítulo correspondiente de este REGLAMENTO.

#### **SECCIÓN E. DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA**

**ARTÍCULO 112.-** Corresponde a los CONDÓMINOS la vigilancia y custodia interior de cada una de sus Unidades Privativas, así como la de los contenidos en éstas, tomando todas las precauciones para preservar su propia seguridad.

**ARTÍCULO 113.-** Los CONDÓMINOS están obligados estando presentes o ausentes a cumplir frente al CONDOMINIO todas las medidas y rutinas de seguridad que acuerde el Administrador o la ASAMBLEA GENERAL, para evitar que por su culpa se amenace la seguridad del CONDOMINIO, permitiendo en caso de emergencia el acceso a su Unidad Privativa para supervisión de dispositivos de seguridad.

**ARTÍCULO 114.-** Los CONDÓMINOS estarán obligados a notificar al ADMINISTRADOR cuando dejen de ocupar su Unidad Privativa por más de 30 -treinta- días naturales, para que este registre de manera especial tal supuesto y sean tomadas las prevenciones necesarias en cuanto a las aportaciones, cuotas y demás concomitantes.

**ARTÍCULO 115.-** Los CONDÓMINOS notificarán al ADMINISTRADOR si en su Unidad Privativa residirá persona alguna con discapacidad o padecimiento de cualquier enfermedad que pudiera requerir asistencia médica inmediata, para que tome las acciones necesarias en caso de emergencia.

## **CAPÍTULO IX. DE LA ARQUITECTURA, LA CONVIVENCIA SOCIAL Y CULTURAL DEL CONDOMINIO**

### **SECCIÓN A. DEL CONTROL ARQUITECTÓNICO**

**ARTÍCULO 116.-** Estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes, fachadas de cristal o de cualquier otro material, losas, frentes, instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de comunicación u otros elementos esenciales del CONDOMINIO, o que puedan perjudicar la seguridad, integridad, estabilidad, salubridad, comodidad, arquitectura y funcionamiento de éste.

### **SECCIÓN B. ADAPTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE UNIDADES PRIVATIVAS**

**ARTÍCULO 117.-** Los CONDÓMINOS podrán realizar en el interior de cada Unidad Privativa toda clase de obras, reparaciones o modificaciones siempre y cuando se sujeten a lo establecido en éste capítulo, al presente REGLAMENTO y a las leyes aplicables.

**ARTÍCULO 118.-** Queda prohibido la construcción de cualquier tipo de obra permanente al frente de la Unidad Privativa que rompa con la tipología arquitectónica del CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 123.-** Los CONDÓMINOS observaran además las disposiciones y horarios que fije el ADMINISTRADOR con el fin de reducir al mínimo las molestias que se pudieran ocasionar a terceros como consecuencia de la ejecución de las obras.

**ARTÍCULO 124.-** Los CONDÓMINOS en todo momento responderán al CONDOMINIO por la ejecución de las obras que éstos realicen así como por sus Causahabientes y Contratistas.

**ARTÍCULO 125.-** Las obras o modificaciones a los Bienes Comunes del CONDOMINIO se realizaran preferentemente mediante fianza por la cantidad que determine el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN y con estricto cumplimiento del proyecto autorizado, la cual podrá hacerse efectiva por el CONDOMINIO cuando se viole lo establecido en este Capítulo. Será competencia del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN el exonerar o exentar de la fianza referida al momento de emitir su resolución respecto del proyecto de obra.

## SECCIÓN C. DE LA TENENCIA DE MASCOTAS

**ARTÍCULO 126.-** Se permite la tenencia de mascotas siempre y cuando éstas sean animales domésticos y acaten estrictamente todas las normas que señalen la autoridad sanitaria y el presente REGLAMENTO. Sólo se permitirá tener animales domésticos que no estén prohibidos; que su cantidad, tamaño, raza y costumbres sean acordes a la vida del CONDOMINIO, siendo deber y responsabilidad absoluta del propietario de dicha mascota cumplir con los reglamentos necesarios para que éstas tengan una adecuada alimentación, cuidado médico veterinario e higiene para que de esta forma no sean un factor de riesgo para el resto de los habitantes del CONDOMINIO.

El tipo de mascotas permitido amplia y expresamente dentro de las Unidades Privativas son las siguientes:

A) Perros de raza pequeña.

En las Unidades Privativas Multifamiliares de tipo departamentos: entre 5 kg -cinco kilogramos- de peso o menos y hasta 15 kg -quince kilogramos- de peso, por tanto, se prohíbe la tenencia de perros de raza grande (16 kg en adelante). Algunos ejemplos de razas permitidas son:

Chihuahua, French Poodle, Teckel o Dachshund (Salchicha), Cocker Spaniel, Beagle, Bulldog, Schnauzer, Carlino (Pug), Shar Pei, Basset Hound, o cualquier raza semejante que cumpla con los estándares de peso previamente establecidos y una altura a la cruz no mayor a 30 -treinta- centímetros en la edad adulta. Se limita a un máximo de un perro por departamento;

B) Aves pequeñas o medianas;

C) Conejos, chinchillas, hurones, hámsteres, cobayos, cuyos, ratones domésticos u otros roedores pequeños;

D) Gatos. Se permite la tenencia de gatos en el fraccionamiento siempre y cuando permanezcan dentro de la Unidad Privativa y no causen algún daño o perjuicio a cualquier otra Área del CONDOMINIO;

E) Peces.

Cualquier animal que no se encuentre listado deberá ser consultado con la ADMINISTRACIÓN quién dictaminará si su acceso al CONDOMINIO no predispone riesgo alguno para la salud, armonía, paz y tranquilidad de todos sus habitantes.



**ARTÍCULO 127.-** Todas las personas que posean una mascota dentro del CONDOMINIO deberán cumplir con las siguientes normas con el fin de proveer seguridad y tranquilidad tanto personal como para el resto de los habitantes, a saber:

A) No se permite el libre acceso de ningún perro u algún otro tipo de mascota en alguna de las áreas libres del CONDOMINIO si éste no está acompañado de su propietario y utiliza una correa.

B) No se permite que ningún animal realice sus necesidades en ningún área libre del CONDOMINIO, de ser así, el propietario tiene la obligación de recoger las heces de su mascota con el fin de mantener el orden, limpieza e higiene dentro del CONDOMINIO.

C) Las heces de su mascota deberán ser separadas en una bolsa hermética, la cual deberá clasificarse como materia orgánica en los contenedores de basura.

D) El propietario tendrá la obligación de vacunar a su mascota (de cualquier raza, género y especie) conforme a todas las enfermedades y riesgos establecidos por el médico veterinario.

E) Es obligación del propietario mantener higiene en su mascota, la cual deberá recibir un baño por lo menos una vez cada mes, así como la limpieza dentro la vivienda. En caso de no cumplir con esta norma La Administración tendrá la facultad de informar a las autoridades de salubridad.

F) En caso de que la mascota presente una enfermedad de cualquier tipo, es obligación del propietario llevar a su mascota a una atención médica por parte de un veterinario y se prohíbe el acceso de dicho animal en cualquier área libre del CONDOMINIO.

G) El dueño de la mascota será el único responsable de los daños que ésta pueda causar y serán de su exclusivo cargo.

H) No se permite el libre acceso de ningún perro u algún otro tipo de mascota en alguna de las áreas privativas externas (cocheras) de las Unidades Privativas de otros Condóminos sin autorización expresa de éste último.

I) Las Mascotas no deberán perturbar de forma alguna la tranquilidad, salud y armonía de los residentes del CONDOMINIO.

#### **SECCIÓN D. FIESTAS Y EVENTOS SOCIALES**

**ARTÍCULO 128.-** Con el fin de mantener el orden, la cordialidad y el respeto entre cada uno de los habitantes del CONDOMINIO, se restringen las fiestas y eventos sociales que no sean organizados para el aprovechamiento y goce de todos los Condóminos en las áreas de bienestar común con las que cuenta el CONDOMINIO, o bien, salvo que tengan la autorización de la ADMINISTRACIÓN.

De tal forma que cualquier festejo o evento personal que se realice deberá ser siempre dentro de la Unidad Privativa misma del Condómino respetando las siguientes normas:

A) Las fiestas y eventos especiales deberán realizarse en el interior de la Unidad Privativa y deberá mantenerse la puerta de la misma cerrada.

B) Se restringe el uso de palabras soeces y/o lenguaje altisonante en un grado y volumen en que pueda afectar la tranquilidad del resto de los vecinos.

C) En caso de utilizar música y equipos de sonido en el evento en cuestión, deberá tener un volumen moderado, el cual deberá respetar las siguientes reglas:

1.- Con altos volúmenes que rebasen 60 dB -sesenta decibeles- podrán operar de las 7:00 P.M. -siete horas con cero minutos antes meridiano- a las 22:00 P.M. -veintidós horas con cero minutos post meridiano-, cualquier día de la semana.

2.- Con volúmenes que no rebasen 60 dB -sesenta decibeles- y que no afecten la armonía, tranquilidad y/o comodidad de las Unidades Privativas colindantes o de cualesquiera otras podrán operar de las 22:01 P.M. -veintidós horas con uno minutos post meridiano- a las 7:59 A.M. -siete horas con cincuenta y nueve minutos antes meridiano-, cualquier día de la semana.

D) Se restringen los eventos sociales a un máximo de 25 -veinticinco- personas en cada Unidad Privativa por medidas de orden y seguridad.

E) Queda estrictamente prohibido utilizar cualquiera de las Unidades Privativas como centros nocturnos, discoteca, bares, centros de juego y/o centros de venta de bebidas embriagantes, ya que la finalidad primordial del CONDOMINIO es mantener una calidad de vida y tranquilidad óptima para cada uno de sus habitantes.

F) Se restringe producir humos y olores que lleguen a perturbar el ambiente y molesten a los ocupantes de otras Unidades Privativas o sobre las Áreas Comunes a cualquier hora del día.

## **SECCIÓN E. VISITANTES**

**ARTÍCULO 129.-** Los Condóminos o sus Causahabientes tendrán el derecho de ingresar temporalmente a las Áreas e Instalaciones Comunes o a sus Unidades Privativas con Visitantes que conjuntamente con ellos hagan uso de éstas con las limitaciones que establezca este REGLAMENTO, la ASAMBLEA GENERAL, el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN y el ADMINISTRADOR.

**ARTÍCULO 130.-** Los Visitantes del CONDOMINIO podrán ingresar de las siguientes formas:

1. Vía peatonal;
2. Por medio de un automóvil;
3. Por medio de Bicicleta o vehículos de ruedas;
4. Por medio de una motocicleta o cuatrimotor.

Se obliga a todos los visitantes a presentar una identificación oficial al guardia en turno en la respectiva caseta de vigilancia.

**ARTÍCULO 131.-** Los Visitantes que ingresen por medio de la vía peatonal deberán seguir las siguientes indicaciones:

A) Presentar al guardia una identificación oficial, la cual conservará el guardia en cuestión y brindará por su parte un tarjetón de visitante, el cual deberá ser recogido por el visitante una vez que abandone el CONDOMINIO. El guardia sólo puede devolver la identificación oficial en el momento en que recibe de vuelta el tarjetón de Visitantes.

B) Firmar en la bitácora del guardia el nombre del Visitante o en su defecto de un representante de la familia que pretende ingresar con fecha, hora de entrada, el número de personas que ingresan al CONDOMINIO, domicilio específico al que se dirigen y nombre de la persona en cuestión que pretenden visitar.

C) Una vez que hayan ingresado al CONDOMINIO, los Visitantes que ingresen vía peatonal deberán utilizar las banquetas dentro del CONDOMINIO. No se permite el acceso por las vías de acceso automovilístico.

**ARTÍCULO 132.-** Los Visitantes que ingresen por medio de un automóvil deberán seguir las siguientes indicaciones:

A) Presentar al guardia identificación oficial del conductor del vehículo, a cambio el guardia proveerá un tarjetón de visitante, el cual será exclusivo para auto y deberá mantenerse en un lugar visible. El guardia sólo puede devolver la identificación oficial en el momento en que recibe de vuelta el tarjetón de visitantes / ingreso automovilístico.

B) El guardia en turno deberá registrar el tipo de vehículo que ingrese y el número de placas.



C) Proporcionar información sobre el motivo de visita, ya sea social o entrega de algún artículo o documento, en caso de que entregue cualquier tipo de paquetería deberá informarse al guardia para que éste a su vez brinde las instrucciones pertinentes para dicha entrega.

D) Los visitantes propietarios de automóviles o camiones de carga, deberán estacionar su vehículo en los espacios determinados para dicho efecto, sin perturbar el acceso a las cocheras o cualquier propiedad privada.

**ARTÍCULO 133.-** Los Visitantes que ingresen por medio de bicicleta o vehículo de ruedas deberán seguir las siguientes indicaciones:

A) Presentar al guardia una identificación oficial, la cual conservará el guardia en cuestión y brindará por su parte un tarjetón de visitante, el cual deberá ser colgado al vehículo y mantenerse visible hasta el momento en que el visitante abandone el CONDOMINIO. El guardia sólo puede devolver la identificación oficial en el momento en que recibe de vuelta el tarjetón de visitantes.

B) Proveer al guardia información sobre el número de personas que ingresan y el domicilio exacto al que se dirigen.

C) Registrar su entrada y salida en la bitácora determinada para registrar las mismas.

E) Las Bicicletas y vehículos de ruedas deberán respetar los cajones de estacionamiento asignados.

**ARTÍCULO 134.-** Los Visitantes que ingresen por medio de motocicleta o cuatrimotor o con vehículos deberán seguir las siguientes indicaciones:

A) Presentar al guardia una identificación oficial, la cual conservará el guardia en cuestión y brindará por su parte un tarjetón de visitante, el cual deberá ser colgado al vehículo y mantenerse visible hasta el momento en que el visitante abandone el CONDOMINIO. El guardia sólo puede devolver la identificación oficial en el momento en que recibe de vuelta el tarjetón de visitantes.

B) Proveer al guardia información sobre el número de personas que ingresan, el domicilio exacto al que se dirigen.

C) Registrar su entrada y salida en la bitácora determinada para registrar las mismas.

F) Los visitantes propietarios de Motocicletas y cuatrimotor deberán estacionar su vehículo en los espacios determinados para dicho efecto, sin perturbar el acceso a los estacionamientos.

**ARTÍCULO 135.-** Se consideran Reglas Generales de los Visitantes:

A) En caso de infringir cualquier norma citada en el presente REGLAMENTO por parte de cualquier Visitante, el ADMINISTRADOR tendrá la función de documentar dicho incidente, el cual, en caso de afectar en su totalidad o parcialidad algún Área Común o en su defecto la propiedad de algún Condómino, será el Condómino en cuestión que haya requerido a dicho Visitante, quien se hará cargo de la reparación de daños y perjuicios que el Visitante haya ocasionado.

B) La Administración, el guardia en turno y demás instancias administrativas del CONDOMINIO no se hacen responsables de los daños y perjuicios que puedan ocurrir a cualquier vehículo propiedad de los Visitantes.

**ARTÍCULO 136.-** Los Condóminos o sus Causahabientes que ingresen Visitantes a las Áreas Comunes del CONDOMINIO o a sus Unidades Privativas, serán responsables solidarios de su comportamiento y del uso que hagan de las mismas y responderán por éstos por los daños y perjuicios que lleguen a causar.

**ARTÍCULO 137.-** Los Visitantes en consecuencia deberán cumplir frente al CONDOMINIO con las siguientes disposiciones:

1. Recibir una invitación de un Condómino o Causahabiente.
2. Que durante su ingreso y permanencia en las Áreas Comunes del CONDOMINIO se encuentre acompañado por el Condómino o Causahabiente o que estos se encuentren físicamente presentes en sus Unidades Privativas.
3. Registrarse al ingresar al CONDOMINIO con el departamento o caseta de vigilancia.
4. Vestir, comportarse y hablar de manera adecuada.
5. Sujetarse a las limitaciones de fechas y horarios y demás disposiciones que el Comité de Administración o el Administrador determine sobre las Áreas Comunes.
6. Cumplir y respetar en todo momento el presente REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 138.-** La ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO se reserva el derecho para la admisión de un número excesivo de Visitantes, según la disponibilidad en las Áreas Comunes a que se refiere esta sección. Los Hijos y/o Dependientes de Condóminos o sus Causahabientes menores de 16 años, no están autorizados para efectuar invitaciones sin previa autorización de éstos últimos, según corresponda.

## **SECCIÓN F. NEGOCIOS COMERCIALES DENTRO DEL CONDOMINIO**

**ARTÍCULO 139.-** Se prohíbe cualquier tipo de negocio o establecimiento comercial de cualquier índole dentro de cualquier Unidad Privativa Unifamiliar o Multifamiliar, ya sea vivienda o departamento, del CONDOMINIO con el fin de mantener un ambiente óptimo de convivencia familiar y no de competencia comercial, así como de conservar el estilo residencial del CONDOMINIO.

## **SECCIÓN G. ÁREAS DESIGNADAS PARA FUMAR**

**ARTÍCULO 143.-** Las áreas cerradas del CONDOMINIO son áreas libres de tabaco, por lo cual únicamente se permite fumar en las áreas al aire libre del CONDOMINIO o en el interior de las Unidades Privativas de cada Condómino, si su propietario así lo permite, siempre y cuando se mantenga la puerta cerrada.

No se permite:

A) Dejar cualquier tipo de residuo de tabaco y su empaque fuera de los contenedores de basura.

B) Fumar en el exterior de una vivienda ajena.

C) En las Unidades Privativas de tipo Unifamiliar y Multifamiliar, departamentos y viviendas respectivamente, no se permite fumar dentro de los pasillos, cubos de escalera o cualquier Área Común cerrada.

## **SECCIÓN H. MUDANZAS**

**ARTÍCULO 144.-** En caso del traslado de muebles y demás bienes personales, todos los Condóminos tienen la obligación de dar previo aviso al guardia en turno con el mínimo de un día de anticipación, de esta forma el guardia en turno tendrá la oportunidad de asignar estacionamiento para el camión o camionetas de mudanza. Cualquier daño que se pueda llegar a causar será responsabilidad del Condómino, quien a su vez podrá cobrar al responsable directo del perjudicado.

## **CAPÍTULO X. DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO**

**ARTÍCULO 145.-** El derecho de cada CONDÓMINO sobre las Áreas, Instalaciones, Elementos y Bienes Comunes es inseparable de la propiedad de sus Unidades Privativas, por tanto, el gravamen o embargo en éstas, siempre estará comprendido el derecho de copropiedad sobre los Bienes Comunes que les correspondan del CONDOMINIO, por tanto, los gravámenes sobre el CONDOMINIO son divisibles entre las diferentes Unidades Privativas del CONDOMINIO. Cada

CONDÓMINO responderá por los gravámenes que establezcan sobre sus Unidades Privativas, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 146.-** Se considerará inembargable para todos los efectos legales que haya lugar el derecho de uso exclusivo sobre el ESTACIONAMIENTO previsto por este REGLAMENTO, el cual en caso de remate de la Unidad Privativa en cuestión, será restituido al CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 147.-** Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los CONDÓMINOS para responder de un gravamen sobre otra Unidad Privativa, se tendrá por no puesta, ilegal e inaplicable.

#### **CAPÍTULO XI. DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO**


**ARTÍCULO 148.-** Si las construcciones que integran el CONDOMINIO se destruyeren en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los Condóminos podrá pedir la división de los Bienes Comunes con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad en los términos previstos por el Código Civil. Si la destrucción no alcanza la gravedad antes indicada, la ASAMBLEA GENERAL resolverá sobre su reconstrucción. Los Condóminos que representen la minoría estarán obligados a contribuir con la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valor pericial, lo anterior, se observará también en caso de ruina o de inoperabilidad de la edificación.

#### **CAPÍTULO XII. DE LAS ANOMALÍAS, HECHOS, INCONFORMIDADES E INFRACCIONES**

**ARTÍCULO 149.-** Los CONDÓMINOS, siempre que tengan conocimiento, estarán obligados a dar aviso inmediato a la ADMINISTRACIÓN sobre cualquier daño material o situación violatoria al presente REGLAMENTO a través del RECURSO DE QUEJA previsto en el apartado correspondiente del presente REGLAMENTO.

#### **CAPÍTULO XIII. DE LAS CUOTAS Y CONTRIBUCIONES DE CONDÓMINOS Y/O CAUSAHABIENTES**

**ARTÍCULO 150.-** La ASAMBLEA GENERAL, reunida de manera ordinaria, aprobará anualmente un presupuesto para ingresar los recursos necesarios a efecto de sufragar todos los gastos de Mantenimiento y Administración del CONDOMINIO, reconocido como PRESUPUESTO DE INGRESOS y EGRESOS DEL CONDOMINIO en el que se establecerán todas las partidas a erogar y las cuotas ordinarias de contribución que los Condóminos aportarán mensualmente.

 **ARTÍCULO 151.-** La ASAMBLEA GENERAL, tiene facultades para aprobar anualmente el PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS DEL CONDOMINIO a cargo de los Condóminos, el cual siempre estará integrado por un Fondo destinado a los Gastos de Mantenimiento y Administración, y

otro para el Fondo de Reserva para contingencias y/o reposición de implementos, herramientas, maquinaria y demás necesarios.

La propuesta de presupuesto que se someterá a aprobación de la ASAMBLEA GENERAL deberá ser presentada por el ADMINISTRADOR PRESIDENTE, mediante escrito dirigido a los correos electrónicos de los CONDÓMINOS que consten en el PADRÓN DE REGISTRO DE CONDÓMINOS y ser publicada en el portal de la página Web, red social y/o cualquier otro tipo de telecomunicación prevista para ello del CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 152.-** La ASAMBLEA GENERAL, reunida de manera extraordinaria en cualquier momento, podrá autorizar presupuestos especiales para gastos no considerados ordinarios que encuentren justificación para el CONDOMINIO y que los Condóminos deberán aportar para la ejecución de obras necesarias y de mantenimiento mayor.

**ARTÍCULO 153.-** La ASAMBLEA GENERAL aprobará conjuntamente al PRESUPUESTO DE INGRESOS y EGRESOS DEL CONDOMINIO una partida especial para constituir un fondo de reserva equivalente al importe de un mes de la cuota ordinaria del CONDOMINIO que anualmente será actualizada conforme al presupuesto y reposición según su gasto.

**ARTÍCULO 154.-** Serán considerados ingresos del CONDOMINIO y objeto de Administración, todas aquellas cantidades que provengan de ingresos ajenos al cumplimiento de los presupuestos citados en los artículos anteriores, los cuales deberán ser destinados para contribuir al mantenimiento y administración del CONDOMINIO como lo son, de manera enunciativa más no limitativa, los siguientes: Renta de Áreas Comunes, de espacios publicitarios, antenas de compañías transmisoras, etcétera.

**ARTÍCULO 155.-** Las Cuotas Ordinarias son las cantidades ordinarias en dinero a ser cubiertas por los Condóminos para gastos exclusivamente de Administración y Mantenimiento de las áreas comunes, tales como:

1. Mantener las áreas y bienes comunes del CONDOMINIO;
2. La constitución del fondo de reserva; y
3. La creación de cualquier otro fondo que en su caso determine la ASAMBLEA GENERAL para cubrir gastos adicionales no previstos.

Cada Condómino o Causahabiente deberá contribuir con el presupuesto general de ingresos y egresos mediante el pago de la cuota ordinaria que será calculada al igual que las demás cuotas que resulten aprobadas en proporción al indiviso de sus Unidades Privativas.



**ARTÍCULO 156.-** Las cuotas ordinarias para cubrir el presupuesto general de ingresos y egresos deberán ser pagadas por los Condóminos mensualmente, por adelantado, dentro de los 5 - cinco- primeros días naturales de cada mes, sin previo aviso, cobro o requerimiento, preferentemente en la oficina y/o Unidad Privativa correspondiente del ADMINISTRADOR VOCAL encargado para ello, o en su caso por alguna situación no prevista en este REGLAMENTO, en la Unidad Privativa correspondiente del ADMINISTRADOR TESORERO del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN. Las cuotas extraordinarias deberán pagarse en los plazos que establezca la ASAMBLEA GENERAL en la misma mecánica que las ordinarias. La forma de pago de las cuotas será preferentemente mediante depósito y/o transferencia bancaria a la cuenta del CONDOMINIO prevista para ello, o bien, podrán ser excepcionalmente en efectivo por falta de cuenta bancaria o causa urgente que lo amerite, sin embargo, ambas opciones serán a contra entrega del recibo correspondiente debidamente requisitado por el CONDOMINIO; si el Condómino optare por la primera opción bancaria deberá dentro del plazo del pago de cuotas hacer llegar al Administrador Tesorero el comprobante de depósito o transferencia para la contra entrega del recibo correspondiente.

**ARTÍCULO 157.-** Si el presupuesto general de ingresos y egresos resulta insuficiente, el COMITÉ O DE ADMINISTRACIÓN convocará a ASAMBLEA EXTRAORDINARIA para que resuelva lo conducente y al caso resulte aprobada una cuota ordinaria complementaria.

**ARTÍCULO 158.-** Los Condóminos que no paguen oportunamente las cuotas ordinarias y extraordinarias, fondo de reserva o cualquier otra obligación económica a su cargo, cubrirán a partir de los primeros 3 -tres- meses de incumplimiento una tasa de interés ordinaria mensual del 03% -tres por ciento- por los saldos vencidos acumulados hasta el momento de su pago, ahora bien, si el CONDOMINIO que incumple el pago persistiere en su negativa de pago al exceder el plazo de 6 -seis- meses contados a partir de su primer incumplimiento al que se hace referencia, automáticamente se cubrirán adicionalmente intereses moratorios mensuales a razón de una tasa mensual del 2% -dos por ciento- por los saldos vencidos acumulados en mora hasta el momento de su pago.

Con independencia de lo anterior, por disposición expresa de este REGLAMENTO, el Condómino o Causahabiente que persistiere en su incumplimiento por más de un año, en el pago de la cuota u obligación correspondiente, pagará además una pena convencional anual por concepto de gastos de cobranza extrajudicial y/o judicial, misma que se ejecutará ya sea por la ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO Los montos anteriores serán exigibles hasta el cumplimiento total de cualquier saldo insoluto.

**ARTÍCULO 159.-** Contra los Condóminos o Causahabientes que incumplan con el pago de las cuotas aludidas en los artículos anteriores, procederán las acciones que al efecto establece este REGLAMENTO y la legislación correspondiente, como lo son de manera enunciativa más no limitativa las siguientes: Las de pago, ejecución y embargo en contra los bienes propiedad de los incumplidos

fundadas en la acción Civil Ejecutiva cuyo documento base lo será el estado de cuenta de adeudos (de cuotas y otras obligaciones económicas, gastos, intereses moratorios y penas convencionales) que resulten aprobadas o sean exigibles de conformidad con el presente REGLAMENTO, suscritas por el ADMINISTRADOR y con la aprobación del ADMINISTRADOR PRESIDENTE del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, lo anterior, solo podrá ser exigido contenciosa y legalmente en la vía jurídica correspondiente cuando hayan transcurrido 9 -nueve- meses de haberse vencido el plazo para el primer pago de cualquier cantidad insoluta obligada.

**ARTÍCULO 160.-** Con independencia de lo consignado en el ARTÍCULO anterior, el CONDOMINIO, por sí o como consecuencia de su Causahabiente, que dolosa y reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos y/o daños graves a los demás Condóminos o infraccione reiteradamente este REGLAMENTO será demandado por el ADMINISTRADOR y/o REPRESENTANTE LEGAL y/o APODERADO JURÍDICO PRESIDENTE del CONDOMINIO ante el Juez de Primera Instancia o la autoridad, en los términos que establezca el Código Civil y correspondiente ordenamiento adjetivo. Es requisito de procedibilidad para exigir ésta medida, que lo anterior, resulte aprobado por la mayoría calificada del total de los CONDOMINIOS del CONDOMINIO en ASAMBLEA GENERAL. Así mismo y con independencia de lo anterior, el incumplido podrá ser demandado por los daños y perjuicios que cause a los demás CONDOMINIOS o al CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 161.-** Todas las cantidades de dinero en efectivo ingresadas al CONDOMINIO deberán ser depositadas en cuentas preferentemente mancomunadas de ahorro, cheques o inversiones seguras y de fácil realización en instituciones financieras mexicanas debidamente autorizadas. Dichas cuentas deberán ser aperturadas a nombre del CONDOMINIO y para la disposición de los fondos totales será necesario las firmas de dos de las siguientes personas: Presidente, Secretario o Tesorero del Comité de Administración y que deberán registrarse para tales efectos.

#### **SECCIÓN A. CUOTAS ORDINARIAS Y/O DE LOS GASTOS COMUNES**

**ARTÍCULO 162.-** Las Cuotas Ordinarias son respecto de los gastos comunes de Administración y Mantenimiento del CONDOMINIO a cargo de todos los Condóminos, siendo así enunciativos más no limitativamente los siguientes:

1. El gasto en los Bienes Comunes por los servicios generales de suministro como lo son, de manera enunciativa más no limitativa, el consumo de agua, energía eléctrica, luminarias, mantenimiento de las vialidades, fumigación y, en general, todos los que por éste concepto se causen.

2. Los honorarios, comisiones, sueldos o salarios, compensaciones e indemnizaciones de toda clase, cuotas de seguridad social, Impuestos y Derechos, etcétera, a operadores, empresas, profesionistas, asesores y/o terceros que intervengan y/o presten sus servicios en el CONDOMINIO.
3. El costo de los implementos y equipos de limpieza, cuidados y concomitantes de los Bienes Comunes.
4. El costo de las obras que correspondan al CONDOMINIO, y las inversiones en activos indispensables para cumplir con las tareas de Mantenimiento y Administración del mismo.
5. Los costos y gastos de conservación, reparación, mantenimiento, reposición y mejoramiento de los Bienes Comunes y de la Vigilancia y Administración en general.
6. Los demás análogos o similares a los anteriores conforme a la Ley o los que apruebe como tales la ASAMBLEA GENERAL.

#### **SECCIÓN B. CUOTAS EXTRAORDINARIAS**

**ARTÍCULO 163.-** Las Cuotas Extraordinarias serán cualquier cantidad en dinero que deberán ser pagadas por los Condóminos para cubrir gastos de emergencia o extraordinarios en las Áreas y Bienes Comunes del CONDOMINIO, es decir, gastos que no estén establecidos en las cuotas ordinarias y que a juicio de la ASAMBLEA GENERAL tengan un carácter de necesario para la conservación y funcionamiento del CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 164.-** Las Cuotas Extraordinarias serán fijadas por la ASAMBLEA GENERAL, previa determinación de la ADMINISTRACIÓN. Dichas cuotas serán correspondientes a la reparación de cualquiera de los bienes comunes del CONDOMINIO en caso de un infortunio, desastre natural o bien desgaste natural.

El COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN deberá convocar a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA y se evaluará el perjuicio o la necesidad y se determinará la cuota a cubrir por parte de todos los Condóminos.

Todos los Condóminos y Causahabientes del CONDOMINIO están sujetos a cubrir las cuotas extraordinarias debido a un infortunio o desperfecto dentro del CONDOMINIO.

Las cuotas extraordinarias no están sujetas a compensaciones, excepciones personales o ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.



#### **CAPÍTULO XIV. DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES, MULTAS Y SUS RECURSOS**

**ARTÍCULO 165.-** Los infractores a las disposiciones de este REGLAMENTO, serán responsables frente al CONDOMINIO de los daños y perjuicios que por virtud de su incumplimiento causen, así como de las demás acciones al efecto previstas en las leyes aplicables y del propio REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 166.-** Los CONDÓMINOS, serán responsables del pago y cumplimiento de las infracciones, sanciones y multas establecidas en este Capítulo, así como de las demás acciones que por incumplimiento a este REGLAMENTO puedan exigírseles.

**ARTÍCULO 167.-** Los Causahabientes de Condóminos de conformidad con este Capítulo, serán solidariamente responsables frente al CONDOMINIO del pago y cumplimiento de las infracciones, sanciones y multas que establece este REGLAMENTO o cualquier ley relacionada con el CONDOMINIO.

**ARTÍCULO 168.-** Los CONDÓMINOS y sus Causahabientes pagarán, independientemente de los intereses moratorios y las penas convencionales previstas en este REGLAMENTO con motivo de la falta de pago de las cuotas y contribuciones correspondientes al CONDOMINIO, en caso de incumplir cualquiera otra de las obligaciones previstas en este REGLAMENTO o las que en el futuro determine la ASAMBLEA GENERAL, el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN o el propio ADMINISTRADOR PRESIDENTE, por concepto de pena convencional mensualmente, el equivalente al importe de una cuota ordinaria mensual aprobada o que llegare a aprobar la ASAMBLEA GENERAL y que le corresponda a su Unidad Privativa por todo el tiempo que transcurra hasta en tanto dichas obligaciones sean satisfechas.

**ARTÍCULO 169.-** Los CONDÓMINOS y sus Causahabientes pagarán, independientemente de cualquiera otras multas o cantidades por concepto de intereses previstos en este REGLAMENTO, el equivalente al importe de una cuota ordinaria y hasta diez cuotas ordinarias aprobadas con motivo de la infracción y/o violación cometida a este REGLAMENTO y las que llegare a aprobar la ASAMBLEA GENERAL y que le corresponda a su Unidad Privativa, lo anterior, previa resolución ordinaria que se apruebe por mayoría simple por el COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN y que se respalde en la minuta correspondiente, misma que valore la gravedad, las consecuencias, la reincidencia, el dolo y demás concomitantes en relación a la falta cometida.

**ARTÍCULO 170.-** Se aplicarán multas a los Condóminos y sus Causahabientes responsables por cualquiera de las siguientes razones:

- 1) Incumplimiento en el pago puntual de las cuotas.
- 2) Cualquier gasto en que incurra el CONDOMINIO y/o la ADMINISTRACIÓN por el incumplimiento del presente REGLAMENTO por parte de un Condómino o su Causahabiente.

3) Gastos en que incurra el CONDOMINIO y/o la ADMINISTRACIÓN por reparaciones de cualquier daño causado por algún Condómino o su Causahabiente a las Áreas o Bienes Comunes.

4) Gastos en que incurra el CONDOMINIO y/o la ADMINISTRACIÓN por la ejecución forzosa del presente REGLAMENTO respecto de un Condómino o su Causahabiente.

5) Cualquier otra prevista en este REGLAMENTO.

**ARTÍCULO 171.-** Las sanciones constituyen una obligación y responsabilidad personal del Condómino y/o Causahabiente sancionado, misma que podrá ser perseguida y reclamada por el ADMINISTRADOR PRESIDENTE a través de la acción legal correspondiente, lo anterior, con base en el presente REGLAMENTO y las disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 172.-** El CONDÓMINO que reiterada y probadamente deje de cumplir con sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos a los demás Condóminos o reiteradamente viole este REGLAMENTO, podrá ser demandado por el ADMINISTRADOR PRESIDENTE ante el Juez de Primera Instancia o la autoridad competente de la ubicación del CONDOMINIO, en los términos establecidos por este REGLAMENTO y del Código Civil.

Si quién no cumple con sus obligaciones fuera Causahabiente, además podrá ser demandado por el ADMINISTRADOR PRESIDENTE por la desocupación de la Unidad Privativa que posee, sin perjuicio de afectar la propiedad real y material del Condómino propietario de la misma.

**ARTÍCULO 173.-** Cualquier CONDÓMINO o su Causahabiente podrán interponer el Recurso de Impugnación correspondiente por considerar violados sus derechos condominiales.

**ARTÍCULO 174.-** Procede el RECURSO DE REVISIÓN en los casos siguientes:

1. Contra actos, acuerdos y resoluciones de la ASAMBLEA GENERAL.
2. Contra actos, acuerdos y resoluciones del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.
3. Contra actos, acuerdos y resoluciones del COMITÉ DE VIGILANCIA.

El Recurso de Revisión se tramitará preferentemente por escrito con los datos de identificación del Condómino que recurre, los conceptos de violación, las pruebas y demás datos que considere pertinentes, se presentará ante el Administrador Presidente para su substanciación dentro de los 15 -quince- días posteriores a la notificación y/o celebración del acto que se Impugna para que éste último lo haga llegar al sometimiento de la decisión del Comité de Administración con el visto bueno del Comité de Vigilancia; salvo los casos graves o relevantes en los que la ASAMBLEA GENERAL tendrá plenas facultades de abstracción para conocer, sustanciar y desahogar el mismo.

**ARTÍCULO TERCERO.**- En virtud de la inscripción y autorización pendiente de la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio, de conformidad con la normatividad aplicable, se designa desde este momento y partir de su vigencia para que surta efectos contra terceros como COMITÉ DE VIGILANCIA del CONDOMINIO a los siguientes miembros de la DESARROLLADORA y hasta en tanto no exista ASAMBLEA GENERAL que los remueva y revoque en cada uno de sus cargos a los siguientes:

**ARTÍCULO CUARTO.**- Se determina y aprueba en éste acto el primer PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS DEL CONDOMINIO por lo que se señala la cantidad líquida de \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M. N.) por cada UNIDAD PRIVATIVA por concepto de CUOTA ORDINARIA respecto de los gastos comunes mensuales del CONDOMINIO para garantizar el mantenimiento y administración exclusivamente de las áreas comunes del mismo; cantidad fija hasta en tanto sea celebrada la ASAMBLEA correspondiente que la modifique y/o derogue, pagaderos mensualmente por cada CONDÓMINO. Ahora bien, respecto a las Unidades Privativas Multifamiliares estarán obligados adicional, solidaria y proporcionalmente a la CUOTA ORDINARIA del CONDOMINIO cada uno de los respectivos CONDÓMINOS al pago proporcional de los servicios de cada uno de sus departamentos que utilicen y que sean de suministro común, es decir, los de luz, agua, gas u otros concomitantes, lo anterior, de acuerdo a la periodicidad del suministro del servicio que corresponda y desde el momento mismo en que sea exigible el pago respecto a su consumo.

Esta cuota será exigible a cada uno de los CONDÓMINOS a partir del momento en que le haya sido entregada la posesión real y material de su Unidad Privativa por parte de la empresa, o bien, hasta el momento en que se haya actualizado la venta del 51% -cincuenta y uno por ciento- de la totalidad de las Unidades Privativas del CONDOMINIO.

\*\*\*\*\* **ARTÍCULOS TRANSITORIOS** \*\*\*\*\*

**PRIMERO.** Se expide el presente reglamento, por el C. VICTOR MANUEL DUEÑAS CORONA, en su carácter de Administrador único de la Empresa denominado M.M. DELICATESSEN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de Administrador único de dicha Empresa, en cuanto propietaria del inmueble donde construirán el condominio.

**SEGUNDO.**- Para modificar el presente reglamento y la escritura constitutiva, según las facultades de la asamblea general, las convocatorias que se formulen para tal efecto deberán indicar en el orden del día, las modificaciones y adiciones que se propongan, dichas modificaciones deberán ser aprobadas por acuerdo el 50% cincuenta por ciento de los condóminos. -----

**TERCERO.**-Todos los condóminos y los habitantes del EL CONJUNTO HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, denominado "MADERO", permitirán en todo momento el acceso a los terrenos destinados para los servicios, a cualquier personal o autoridad, con motivo de cualquier desperfecto o mantenimiento, por tiempo indefinido.

\*\*\*\*\***CLAUSULAS:**\*\*\*\*\*

PRIMERA.- Queda protocolizado para todos los efectos legales el REGLAMENTO Y ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO, **REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION PARA EL CONJUNTO HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, EN EL INMUEBLE UBICADO EN LAS CALLES DE ISAAC ARRIAGA NÚMERO 174, CALZADA MADERO Y PLAN DE AYALA, ZONA CENTRO, DE ESTA CIUDAD EL CUAL TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE 9,346.05 M2 (NUEVE MIL TRESCIENTOSCUARENTA Y SEIS PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS, TIPO VERTICAL BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO CONFORMADO POR 81 (OCHENTA Y UNO) DEPARTAMENTOS, DENOMINADO "MADERO"** ; situado en esta Ciudad de Morelia, Municipio de Morelia, Michoacán que me solicita el C. VICTOR MANUEL DUEÑAS CORONA, en su carácter de Administrador único de la Empresa denominado M.M. DELICATESSEN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.



H. AYUNTAMIENTO DE MORELIA  
DIRECCIÓN DE ORDEN URBANO  
JURÍDICO

DOCUMENTO SANCIONADO

OFICIO No: 000/1781/21

22 de donio 2021

*Lic. Alejandro Armando Guerrero*

