

----- REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL
"CONDOMINIO LAS COLINAS DE SANTA FE" UBICADO EN
ALPUYECA, MUNICIPIO DE XOCHITEPEC, ESTADO DE MORELOS

TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

----- ARTICULO 1.- ESTE REGLAMENTO SE
CONFORMIDAD CON LO PREVISTO POR EL ARTICULO 1000
Y REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS,
CONJUNTOS HABITACIONALES DEL ESTADO DE MORELOS

----- ARTICULO 2.- EL PRESENTE REGLAMENTO FORMA PARTE
INTEGRANTE DE LAS ESCRITURAS EN LAS QUE SE CONSTITUYO EL
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, DEL CONDOMINIO
HABITACIONAL ALUDIDO ANTERIORMENTE Y TERRENO QUE LES
CORRESPONDE.-----

----- ARTICULO 3.- LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO,
REGIRAN PARA TODOS LOS CONDOMINOS DE CADA UNO DEL
"CONDOMINIO LAS COLINAS DE SANTA FE", TANTO ESTE
INSTRUMENTO COMO LA ESCRITURA MENCIONADA EN EL ARTICULO
PRECEDENTE, NO PODRAN SER MODIFICADOS SINO UNICAMENTE
POR LA ASAMBLEA GENERAL.-----

----- ARTICULO 4.- SE ENTIENDE POR CONDOMINIO LA PERSONA
FISICA O MORAL, QUE EN CALIDAD DE PROPIETARIO, ESTE EN
POSESION LEGITIMA DE UNA O MAS DE LAS UNIDADES
PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO.-----

----- ARTICULO 5.- TODAS LAS UNIDADES DEL "CONDOMINIO LAS
COLINAS DE SANTA FE", ESTAN DESTINADAS EXCLUSIVAMENTE A
CASAS HABITACION UNIFAMILIARES, EN LAS QUE NO SE PODRAN
ESTABLECER NINGUN TIPO DE NEGOCIOS, YA QUE HAN QUEDADO,
DEBIDAMENTE DELIMITADAS LAS ZONAS COMERCIALES
CORRESPONDIENTES.-----

TITULO SEGUNDO
DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN

----- ARTICULO 6.- SON BIENES DE PROPIEDAD COMUN, LOS QUE
POR SU NATURALEZA Y CARACTERISTICA ESTAN DESTINADAS A
UNA UTILIZACION COMUN.-----

----- ARTICULO 7.- CADA CONDOMINO SERA DUENO EXCLUSIVO DE
SU VIVIENDA Y CONDUENO DE LOS ELEMENTOS Y PARTES DEL
CONDOMINIO QUE SE CONSIDEREN COMUNES.-----

----- ARTICULO 8.- EL DERECHO DE LOS CONDOMINOS PARA USAR
LOS BIENES COMUNES, SERA IGUAL, INDEPENDIEMENTE DEL
VALOR DE LA PARTE PRIVATIVA DE CADA UNO DE ELLOS, FIJADO
EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA.-----

----- ARTICULO 9.- EL CONDOMINIO SOBRE LOS ELEMENTOS
COMUNES DEL EDIFICIO, NO ES SUSCEPTIBLE DE DIVISION NI
DE VENTA.-----

----- ARTICULO 10.- LOS CONDOMINOS SON CONDUENOS DE:-----

I.- EL SUELO Y EL SUBSUELO, LOS CIMIENTOS, ESTRUCTURAS,
PAREDES MAESTRAS Y TECHO CUANDO EL CONDOMINIO CONSTE DE
DOS O MAS NIVELES.-----



II.- LOS SOTANOS, PORTICOS, PUERTAS DE ENTRADA, VESTIBULOS, PATIOS, JARDINES, ESPACIOS VERDES, ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS, LUGARES DE CARGA Y DESCARGA, CORREDORES, ESCALERAS Y ELEVADORES, SIEMPRE QUE SEAN DE USO COMUN.-----

III.- LOS LOCALES DESTINADOS A LA ADMINISTRACION, LAS CASSETAS Y LOCALES DE VIGILANCIA O PORTERIA Y CUALQUIER OTRO QUE UNANIMEMENTE SE ACUERDE POR LOS CONDUENOS QUE SEA DE USO COMUN.-----

IV.- LAS OBRAS, INSTALACIONES, APARATOS Y DEMAS QUE SIRVAN AL USO COMUN, TALES COMO FOSAS, POZOS, CISTERNAS, TINACOS, ALBERCAS, MONTACARGAS, INCINERADORES, ESTUFAS, HORNOS, BOMBAS Y MOTORES; LOS TUBOS, ALBAÑALES, DRENAJES, CONDUCTOS Y REDES DE DISTRIBUCION DE AGUA; CALEFACCION, INSTALACIONES ELECTRICAS, BODEGAS Y OTRAS QUE NO SEAN DE USO EXCLUSIVO DE CADA PISO, UNIDAD, VIVIENDA, DEPARTAMENTO O LOCAL.-----

V.- TAMBIEN SERA DE PROPIEDAD COMUN LOS ESPACIOS QUE SE ENCUENTREN ENTRE DOS PISOS O MEZZANINE O SECCIONES DE ESTOS, ASI COMO LOS MUROS Y DIVISIONES QUE LOS SEPEREN

---- ARTICULO 11.- LOS TECHOS, PISOS ENTRE DOS ALTOS, SECCIONES DE ESTOS, QUE PERTENEZCAN A DISTINTOS CONDOMINOS, LAS DIVISIONES O MUROS QUE LOS SEPEREN ENTRE SI Y LAS INSTALACIONES O APARATOS DESTINADOS PARA ELLOS, SERAN DE COPROPIEDAD DE DICHS CONDOMINOS, QUIENES HARAN LOS GASTOS DE CONSERVACION Y REPARACION QUE REQUIERAN AQUELLOS.-----

---- ARTICULO 12.- EL CONDOMINO QUE ABANDONE SUS DERECHOS O RENUNCIE A USAR DETERMINADOS BIENES COMUNES, CONTINUARA SUJETO A LAS OBLIGACIONES QUE LE IMPONEN ESTAS DISPOSICIONES.-----

---- ARTICULO 13.- CADA CONDOMINO PODRA GOZAR DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS GENERALES, Y SERVIRSE DE LOS BIENES COMUNES, CONFORME A LA NATURALEZA Y DESTINO ORDINARIO DE ESTOS Y DE AQUELLAS, SIN RESTRINGIR O HACER MAS ONEROSO EL DERECHO DE LOS DEMAS CONDOMINOS.-----

---- ARTICULO 14.- EL PROPIETARIO DE UNA VIVIENDA PUEDE USAR, GOZAR Y DISPONER DE ELLA CON LAS LIMITACIONES Y PROHIBICIONES QUE ESTABLEZCAN LAS LEYES.-----

---- ARTICULO 15.- CADA CONDOMINO PODRA ENAJENAR, HIPOTECAR O GRAVAR SU VIVIENDA, SIN NECESIDAD DEL CONSENTIMIENTO DE LOS DEMAS.-----

---- ARTICULO 16.- EN LA ENAJENACION, GRAVAMEN O EMBARGO DE UNA VIVIENDA, SE ENTENDERAN COMPRENDIDOS LOS DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES QUE LE SON ANEXOS Y ESTOS NO PUEDEN EAJENARSE, GRAVARSE O EMBARGARSE INDEPENDIENTEMENTE DE AQUEL.-----

---- ARTICULO 17.- SI LA HIPOTECA O GRAVAMEN SE CONSTITUYE SOBRE LA TOTALIDAD DEL CONDOMINIO SUJETO A REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO, O SOBRE EL TERRENO DESTINADO A SU CONSTRUCCION, SERA FORZOSO DETERMINAR POR QUE PORCION DEL CREDITO RELACIONE CADA LOCAL, PUDIENDO CUALQUIERA DE ELLOS SER REDIMIDO DEL GRAVAMEN, PAGANDOSE



LA PARTE DEL CREDITO QUE GARANTICE:-----

TITULO TERCERO
DE LOS BIENES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL

----- ARTICULO 18.- SON BIENES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL, LOS QUE PERTENECEN EN PROPIEDAD Y PARA USO EXCLUSIVO DEL CONDOMINO QUE LO ADQUIERE Y QUE ESTAN DESTINADOS A USO PRIVATIVO.-----

----- ARTICULO 19.- LOS CONDOMINIOS DESTINARAN SUS UNIDADES PRIVATIVAS, SOLO PARA CASA HABITACION UNIFAMILIAR.-----

----- ARTICULO 20.- CADA CONDOMINO USARA SU VIVIENDA, RESPETANDO LOS DERECHOS DE CONVIVENCIA.-----

TITULO CUARTO
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE
LOS CONDOMINIOS
CAPITULO I
DERECHOS Y OBLIGACIONES

----- ARTICULO 21.- TODO CONDOMINO TIENE DERECHO Y OBLIGACIONES PERFECTAMENTE DEFINIDAS, DE DOS NATURALEZAS:-----

A).- LAS QUE CORRESPONDEN EN SU CARACTER DE ADQUIRENTE QUE LO CONVIERTE EN TITULAR UNICO Y EXCLUSIVO DE SU UNIDAD PRIVATIVA Y QUE, SE DERIVAN DEL ACTO JURIDICO DE COMPRA-VENTA PROTOCOLIZADA ANTE NOTARIO PUBLICO, Y DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RESPECTIVAS.-----

B).- LOS QUE CORRESPONDEN EN SU CARACTER DE CONDUENO, RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES DEL CONDOMINIO DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE EMANAN DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, DE ESTE REGLAMENTO, DE LA LEY Y DISPOSICIONES LEGALES CORRESPONDEINTES.-----

LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES MENCIONADOS EN EL INCISO A)., SON DE CARACTER EXCLUSIVAMENTE PARTICULAR, Y LOS MENCIONADOS EN EL INCISO B)., SOLO ATANEN AL CONDOMINO COMO PARTE DE LA COMUNIDAD A LA QUE QUEDA INCORPORADO, O SEA AL CONDOMINIO MISMO. POR TANTO, AUNQUE ENTRE AMBAS NATURALEZAS EXISTE DETERMINADA RELACION, NO SE DEBE PRETENDER INVOLUCRAR UNOS CON OTROS.-----

----- ARTICULO 22.- CADA CONDOMINO ES PROPIETARIO Y EXCLUSIVO DE SU UNIDAD PRIVATIVA Y CONDUENO DE LOS ELEMENTOS Y PARTES COMUNES DEL CONDOMINIO, Y SU DERECHO SOBRE ESTOS ULTIMOS ES PROPORCIONAL AL VALOR DEL INDIVISO DE SU UNIDAD PRIVATIVA, Y EJERCITARA SUS DERECHOS CON LAS LIMITACIONES Y PROHIBICIONES ESTABLECIDAS POR LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y POR ESTE REGLAMENTO.-----

----- ARTICULO 23.- A).- TODAS Y CADA UNA DE LAS VIVIENDAS QUE CONFORMAN EL "CONDOMINIO LAS COLINAS DE SANTA FE", ESTAN DESTINADAS UNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA CASA HABITACION UNIFAMILIAR.-----



B).- LAS AREAS VERDES SE USARAN EXCLUSIVAMENTE PARA ORNAMENTO Y ESPARCIMIENTO DE LA TOTALIDAD DEL CONDOMINIO.-----

C).- LAS VIAS DE ACCESO AL CONDOMINIO HABITACIONAL Y LA TOTALIDAD DE LAS VIAS DEL MISMO, SE UTILIZARAN EXCLUSIVAMENTE PARA EL TRANSITO DE PERSONAS Y CIRCULACION DE VEHICULOS.-----

NO PODRAN ESTABLECERSE EN LAS VIAS DE ACCESO, NI EN LA TOTALIDAD DE LAS VIAS PARA PEATONES Y VEHICULOS, BARDAS, REJAS, SETOS, O CUALQUIER ELEMENTO QUE LIMITE, CIERRE O IMPIDA EL LIBRE TRANSITO DE PERSONAS O VEHICULOS, SOLO PODRAN COLOCARSE CON EL ACUERDO DE TODOS LOS CONDOMINIOS, CUYO COSTO SERA PRORRATEADO ENTRE LOS CONDOMINIOS.-----

---- ARTICULO 24.- CADA CONDOMINO USARA SU UNIDAD PRIVATIVA EXCLUSIVAMENTE CONFORME A SU DESTINO, DE MANERA ORDENADA Y TRANQUILA, EN CONSECUENCIA NO PODRA DESTINARLA A USOS CONTRARIOS A LA MORAL Y A LAS BUENAS COSTUMBRES, NI PODRA UTILIZARLA PARA OTROS OBJETOS QUE EL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, NI REALIZAR ACTO ALGUNO QUE AFECTE LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMAS CONDOMINIOS OCUPANTES O QUE COMPROMETA LA ESTABILIDAD DEL CONDOMINIO.-----

---- ARTICULO 25.- EN NINGUN MOMENTO SE PODRA MODIFICAR LA PLANIFICACION Y DISTRIBUCION ACTUAL DE NINGUNA DE LAS AREAS PRIVATIVAS Y/O COMUNES DEL "CONDOMINIO LAS COLINAS DE SANTA FE".-----

---- ARTICULO 26.- TODOS LOS CONDOMINIOS SE ABSTENDRAN DE CONSTRUIR BARDAS, AL FRENTE DE SU VIVIENDA.-----

---- ARTICULO 27.- EN CASO DE OTORGARSE EN ARRENDAMIENTO CUALQUIERA DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS, EL ARRENDATARIO QUEDARA OBLIGADO A CUMPLIR CON TODAS Y CADA UNA DE LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO, CONDICION QUE SE ESTABLECERA EN EL CONTRATO RESPECTIVO.-----

---- ARTICULO 28.- EN FORMA ESPECIAL SE ESTABLECE QUE TODOS Y CADA UNO DE LOS CONDOMINIOS, ESTA OBLIGADO A CONSTRUIR UNA CISTERNA PARA AGUA, DEBIDAMENTE PROTEGIDA PARA EVITAR FILTRACIONES Y CON LOS EQUIPOS NECESARIOS DE BOMBEO, ELECTRONIVELES, ETC. EL COSTO DE ESTA CISTERNA Y DE LOS EQUIPOS NECESARIOS, SERA A CARGO DE CADA CONDOMINIO DESDE LA FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA-VENTA.-----

CAPITULO II DE LAS PROHIBICIONES

---- ARTICULO 29.- DE MANERA ENUNCIATIVA, PERO NO LIMITATIVA, QUEDA PROHIBIDO ESTABLECER DENTRO DEL CONDOMINIO DEFINITIVA O TEMPORAL: OFICINAS, COMERCIOS, INDUSTRIAS, TALLERES, ALMACENES, SANATORIOS, CLINICAS, CLUBES, ETC. QUEDA TAMBIEN ESTRICTAMENTE PROHIBIDO A LOS CONDOMINIOS, A SUS FAMILIARES Y VISITANTES, ESTACIONARSE EN LA VIA DE ACCESO, EN GENERAL EN LA TOTALIDAD DE LAS VIAS DE TRANSITO, DEL CONDOMINIO MENCIONADO.-----

---- ARTICULO 30.- QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO, EL-----



LAVADO DE VEHICULOS DE CUALQUIER TIPO EN LAS VIAS DE CIRCULACION INTERNAS O EXTERNAS.

ARTICULO 31.- NO PODRAN LOS CONDOMINIOS, DEMAS OCUPANTES DE SUS UNIDADES PRIVATIVAS, NI LAS PERSONAS QUE CONCURRAN AL CONDOMINIO HABITACIONAL, EN LAS VIAS DE TRANSITO DE PERSONAS O VEHICULOS PARA JUEGOS DE PELOTA Y CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD AJENA AL FIN QUE SEAN DESTINADAS.

ARTICULO 32.- QUEDA PROHIBIDO EFECTUAR EN LAS AREAS VERDES, JUEGOS DE AZAR, PREPARAR Y/O INGERIR ALIMENTOS, BEBIDAS, CONSUMIR Y USAR DROGAS, HACER FOGATAS, DETONAR COHETES, ENCENDER FUEGOS ARTIFICIALES, TAMBIEN QUEDA PROHIBIDO PINTAR O MARCAR PAVIMENTOS O MUROS, NO SE PODRAN INSTALAR EN LAS AREAS VERDES NI EN NINGUNA OTRA PARTE DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, NI AUN TEMPORALMENTE, PUESTOS DE REVISTAS, DULCES, CIGARROS, REFRESCOS, COMESTIBLES Y SIMILARES.

LAS PROHIBICIONES REFERIDAS EN EL PARRAFO ANTERIOR, SE ESTABLECE EN FORMA ENUNCIATIVA Y NO LIMITADA, Y POR CONSIGUIENTE DICHAS PARTES DEL CONDOMINIO NO PODRAN SER UTILIZADAS PARA NINGUN ACTO QUE IMPLIQUE RIESGO A LA SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ASPECTO Y PRESTIGIO TANTO DE LOS CONDOMINIOS EN SI MISMOS, COMO DE SUS FAMILIARES, SERVIDUMBRES Y DEMAS OCUPANTES DE SUS UNIDADES PRIVATIVAS, O QUE SEA ATENTATORIO DE LA MORAL Y BUENAS COSTUMBRES.

ARTICULO 33.- LA BASURA Y DESPERDICIOS, SERAN RECOLECTADOS POR EL VEHICULO QUE SEÑALE EL ADMINISTRADOR.

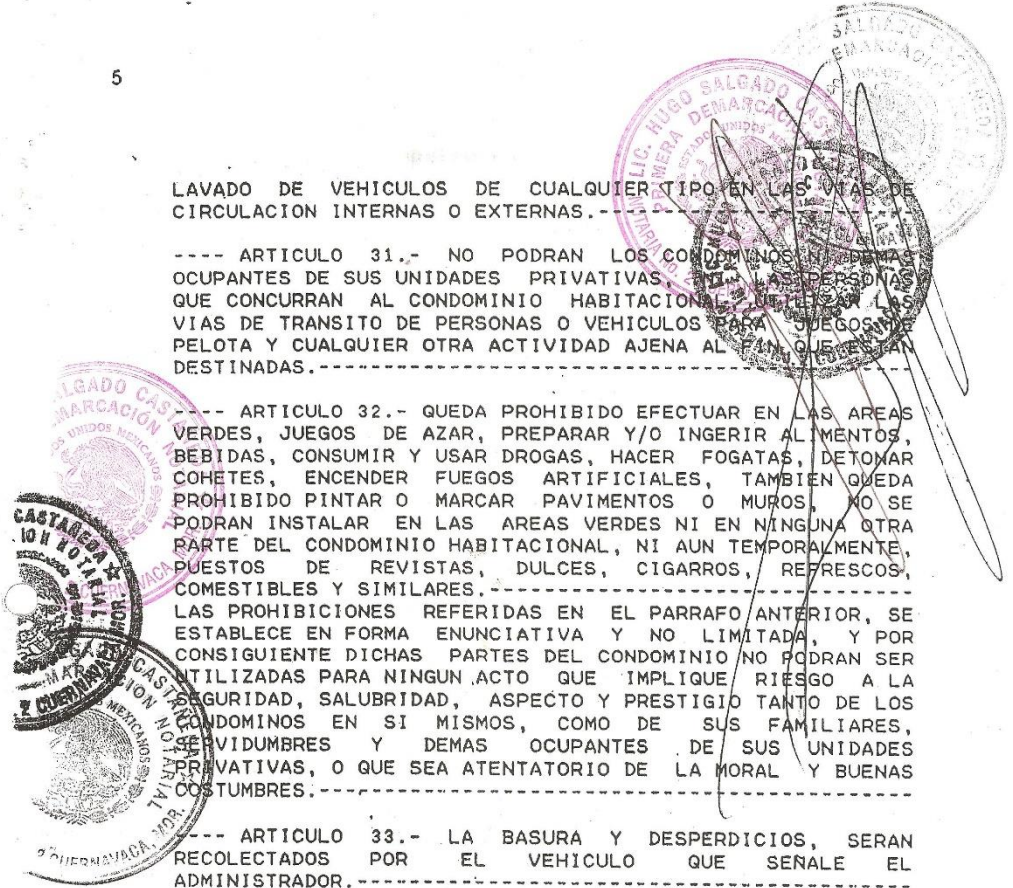
ARTICULO 34.- QUEDA PROHIBIDO UTILIZAR EN LAS VIAS DE CIRCULACION O VIVIENDAS, CUALQUIER CLASE DE APARATO O EQUIPO DE MANERA TAL QUE PRODUZCAN UN RUIDO O SONIDO EXCESIVO E INMODERADO QUE PERTURBE LA TRANQUILIDAD O CAUSE MOLESTIAS A LOS DEMAS CONDOMINIOS.

ARTICULO 35.- SE PROHIBE ESTRICTAMENTE TENER EN EL AREA PRIVATIVA SUSTANCIAS PELIGROSAS, INFLAMABLES, EXPLOSIVAS, CORROSIVAS, MAL OLIENTES Y CUALQUIERA QUE PUEDA COMPROMETER LA SEGURIDAD Y BIENESTAR DEL CONDOMINIO HABITACIONAL.

ARTICULO 36.- QUEDA PROHIBIDO OBSTACULIZAR Y/O ENTORPECER EN CUALQUIER FORMA LAS FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR, ASI COMO DESACATAR POR SI MISMOS, O PROPICIAR EL DESACATAMIENTO POR PARTE DE OTROS CONDOMINIOS DE LAS DISPOSICIONES QUE DENTRO DE SUS FACULTADES DICTE EL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 37.- ASIMISMO LOS CONDOMINIOS Y/O SUS FAMILIARES Y PERSONAL A SUS ORDENES, TIENEN PROHIBIDO HACER USO DEL PERSONAL DEL CONDOMINIO DENTRO DE SU HORARIO DE TRABAJO, PARA ASUNTOS DE CARACTER PRIVATIVO O PARTICULAR Y/O DISTRAERLO DE SUS TAREAS.

ARTICULO 38.- LA VIOLACION A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN ESTE REGLAMENTO, IMPLICARA UNA PENA CONVENCIONAL EN CONTRA DEL CONDOMINO RESPECTIVO, CUANDO ESTE, O SUS FAMILIARES, SU SERVIDUMBRE O EMPLEADOS O SUS VISITANTES LAS INFRINJAN. EL MONTO DE LA PENA, TENDRA UN



VALOR MINIMO CORRESPONDIENTE A 0.25 DE SALARIO MINIMO MENSUAL PARA EL D.F., POR CADA M2 DE SU AREA PRIVATIVA, A JUICIO DEL ADMINISTRADOR, Y UN MAXIMO DE UN SALARIO MINIMO PARA EL D.F. POR CADA M2 DE SU AREA PRIVATIVA.---

----- ARTICULO 39.- CADA CONDOMINO SOLO PODRA EJECUTAR EN SU UNIDAD PRIVATIVA, LAS OBRAS O REPARACIONES QUE NO AFECTEN LA ESTABILIDAD SALUBRIDAD, COMODIDAD, APARIENCIA Y ESTETICA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE REGLAMENTO.-----

Administra

----- ARTICULO 40.- EN EL CASO DE HACERSE NECESARIAS OBRAS O REPARACIONES EN EQUIPOS E INSTALACIONES GENERALES, QUE EN ALGUNA FORMA PUEDAN COMPROMETER O DISMINUIR LA SEGURIDAD, SOLIDEZ, ESTABILIDAD COMODIDAD O FUNCIONALIDAD DEL CONDOMINIO HABITACIONAL ALGUNA O ALGUNAS DE SUS PARTES, SE REQUERIRA QUE LA EJECUCION DE LOS TRABAJOS, SEA HECHA BAJO LA DIRECCION Y VIGILANCIA DE PERITO QUE SEÑALE EL ADMINISTRADOR CON EL ACUERDO DEL COMITE DE VIGILANCIA, Y PREVIA OBTENCION, SU CASO, DE LAS LICENCIAS DE AUTORIDAD COMPETENTE.-----

----- ARTICULO 41.- PARA REALIZAR OBRAS QUE AUNQUE SE TRADUZCAN EN MEJOR ASPECTO O MAYOR COMODIDAD NO AUMENTEN EL VALOR DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, Y OBRAS QUE SÍ SEAN NECESARIAS SI LO AUMENTEN, SE REQUERIRA EL VOTO APROBATORIO DEL 75% DE LA TOTALIDAD DE LOS CONDOMINIOS QUE ADEMAS ESTEN REUNIDOS EN ASAMBLEA GENERAL.-----

----- ARTICULO 42.- TODO CONDOMINO TIENE DERECHO PRESENTAR SUGERENCIAS Y QUEJAS, EN FORMA RESPETUOSA Y CORTES AL ADMINISTRADOR, SOBRE ASUNTOS QUE A ESTE COMPETAN. PARA EL EFECTO DEBERA SEGUIRSE EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 91 DE ESTE REGLAMENTO.-----

----- ARTICULO 43.- ES OBLIGACION DE TODO CONDOMINO, MANTENER LIMPIAS Y EN BUEN ESTADO DE PRESENTACION LAS BANQUETAS EXISTENTES AL FRENTE DE SU UNIDAD PRIVATIVA.---

----- ARTICULO 44.- EN CASO DE ENAJENACION O CESION DE DERECHOS SOBRE SU UNIDAD PRIVATIVA, EL ENAJENANTE O CEDENTE, SE OBLIGA A INCLUIR UNA CLAUSULA EN EL RESPECTIVO INSTRUMENTO, MEDIANTE LA CUAL EL ADQUIRENTE ASUMA LAS OBLIGACIONES QUE EMANEN DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL CONDOMINIO Y DE ESTE REGLAMENTO.-----

----- ARTICULO 45.- LOS ADEUDOS, CARGAS Y DEMAS OBLIGACIONES CON RESPECTO AL CONDOMINIO HABITACIONAL Y SU ADMINISTRACION QUE SE DERIVEN DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y DE ESTE REGLAMENTO, SERAN SIEMPRE INSEPARABLES DE LA UNIDAD PRIVATIVA CORRESPONDIENTE, Y CORRERAN POR TANTO A CARGO DEL CONDOMINO RESPECTIVO, SIN PERJUICIO DEL DERECHO QUE A ALGUN ADQUIRENTE PUEDIERE CORRESPONDERLE DE REPERCUTIR EN SU CASO CONTRA CONDOMINIOS ANTERIORES.-----

----- ARTICULO 46.- EN CASOS DE ENAJENACION, CESION DE DERECHOS O ARRENDAMIENTO RESPECTO A LAS UNIDADES PRIVATIVAS, DEBERA NOTIFICARSE AL ADMINISTRADOR GENERAL MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN ESTE REGLAMENTO.-----



----- ARTICULO 47.- CUANDO ALGUNA UNIDAD PRIVATIVA SEA ADQUIRIDA POR VARIAS PERSONAS, LA ADQUISICION TENDRA QUE SER HECHA PROINDIVISO Y EN NINGUNA OTRA PODRA SER DIVIDIDA LA MISMA, POR LO QUE DESDE AHORA LOS INTERESADOS HACEN REUNCIA EXPRESA AL DERECHO DE DIVISION, Y AL QUE PUDIERE CORRESPONDERLES.

--- ARTICULO 48.- CUALQUIER VARIACION QUE HUBIERE EN LOS PRECIOS Y/O VALORES COMERCIALES DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS, NO MODIFICARA EN FORMA ALGUNA EL PORCENTAJE QUE DEL VALOR TOTAL DEL CONDOMINIO CORRESPONDE A DICHAS UNIDADES, SEGUN LA RESPECTIVA TABLA DE VALORES INCLUIDA EN ESTE REGLAMENTO, Y POR TANTO, TAMPOCO VARIARA EL DERECHO DE LOS TITULARES EN LA COPROPIEDAD.-----

--- ARTICULO 49.- AUN CUANDO EN CONTRA DE ESTE REGLAMENTO ALGUNO O ALGUNOS CONDOMINOS, EJECUTAREN OBRAS QUE RESULTAREN BENEFICAS PARA OTRO U OTROS CONDOMINOS, TALES BENEFICIOS CORRESPONDERAN A LA COMUNIDAD SIN QUE EXISTA OBLIGACION DE CONTRIBUIR A ELLAS.----- EN CASO QUE RESULTAREN PERJUDICADOS, LA RESPONSABILIDAD SERA A CARGO DE QUIEN O QUIENES HUBIEREN EJECUTADO TALES OBRAS.-----

ARTICULO 50.- TODOS LOS CONDOMINOS TIENEN OBLIGACION DE HACER SU APORTACION TANTO A LOS GASTOS COMUNES COMO A LA CREACION DE LOS FONDOS REVOLVENTE Y DE RESERVA, ESTIPULADOS EN ESTE REGLAMENTO. DICHAS APORTACIONES SERAN HECHAS DE ACUERDO CON LA TABLA DE VALORES RESPECTIVA, QUE ESTE REGLAMENTO CONTIENE.-----

---- ARTICULO 51.- EN CASO DE DESTRUCCION, RUINA O RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO, SE APLICARAN LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS POR EL PRESENTE REGLAMENTO.--

---- ARTICULO 52.- ES OBLIGATORIO PARA LA TOTALIDAD DE LOS CONDOMINOS TENGAN O NO ADEUDOS Y/O SEGUROS SOBRE SUS UNIDADES PRIVATIVAS, CONTRATAR Y MANTENER PERMANENTEMENTE EN VIGOR EL O LOS SEGUROS NECESARIOS PARA QUE DICHOS BIENES E INTERESES COMUNES QUEDEN SUFICIENTE Y CORRECTAMENTE PROTEGIDOS EN SU TOTALIDAD, COMO MINIMO CONTRA LOS RIESGOS DE INCENDIO, EXPLOSION, TEMBLOR, RAYO Y RESPONSABILIDAD CIVIL.----- EL ADMINISTRADOR GENERAL, CONTRATARA EL O LOS SEGUROS REFERIDOS EN EL PARRAFO ANTERIOR, CON LA APROBACION DEL PRESIDENTE DEL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA, PARA LO CUAL DEBERA SOLICITAR ESTUDIOS Y PROPUESTAS CUANDO MENOS A TRES INSTITUCIONES DE SEGUROS.-----

--- ARTICULO 53.- LOS CONDOMINOS QUE POR CUALQUIER CAUSA NO OCUPAREN POR SI MISMOS SUS UNIDADES PRIVATIVAS, SERAN SIEMPRE RESPONSABLES PERSONALMETNE DE LA OBSERVANCIA, EJECUCION Y CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES, CARGAS Y CONDICIONES QUE ESTE REGLAMENTO IMPONE, AUN EN EL CASO DE QUE LA UNIDAD FUERE OCUPADA CONTRA SU VOLUNTAD.-----

---- ARTICULO 54.- TODO CONDOMINO DEBERA POR SU PROPIA CUENTA Y BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD, CONTRATAR DIRECTAMENTE CON QUIEN CORRESPONDA, SUS SERVICIOS PRIVADOS DE GAS DOMESTICO, AGUA, ENERGIA ELECTRICA, TELEFONO ETC., Y POR CONSIGUIENTE NADA RELATIVO A DICHOS SERVICIOS NI EL PAGO DE ELLOS, PODRA SER INVOLUCRADO CON LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO HABITACIONAL.-----

---- ARTICULO 55.- TODO CONDOMINO, AUN CUANDO NO HUBIERE ASISTIDO A ALGUNA O ALGUNAS ASAMBLEAS, TENDRA DERECHO A INFORMARSE DEL RESULTADO DE LAS MISMAS, CONSULTANDO TANTO EN LA OFICINA DEL ADMINISTRADOR GENERAL EL CORRESPONDIENTE LIBRO DE ACTAS, COMO EL TABLERO DE AVISOS, PERO NO PODRA DISTRAER A DICHO ADMINISTRADOR DE SUS FUNCIONES, PRETENDIENDO INFORMACION PERSONAL VEREAL O ESCRITA, EN FORMA DIVERSA A LA QUE NORMALMENTE CORRESPONDA AL ADMINISTRADOR PROPORCIONAR.-----

---- ARTICULO 56.- SI POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA LLEGAREN A OBTENERSE FRUTOS O PRODUCTOS DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN, DEBERAN SER ACUMULADOS AL FONDO COMUN DE RESERVA, SIN QUE POR ESTO DISMINUYERA LA OBLIGACION DE LOS CONDOMINOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS RELATIVOS DE ESTE REGLAMENTO.-----

CAPITULO III
CARGAS COMUNES, FONDOS, REPARTICION, PAGO

---- ARTICULO 57.- SE ENTIENDE POR CARGAS COMUNES TODOS LOS GASTOS Y/O EROGACIONES QUE SE HAGAN NECESARIOS PARA SUFRAGAR LAS NECESIDADES DE LIMPIEZA, CONSERVACION, MANTENIMIENTO, VIGILANCIA, OPERACION Y FUNCIONAMIENTO DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, ASI COMO LA PRESTACION DE SERVICIOS, LOS SEGUROS CONTRA RIESGOS, PAGOS POR RESPONSABILIDAD CIVIL QUE PUDIEREN EXISTIR, Y EN GENERAL TODO COSTO QUE SE DERIVE DE LA EXISTENCIA DE DICHO CONDOMINIO. TAMBIEN SE ENTIENDE POR CARGA LA CREACION DE LOS FONDOS QUE ESTE REGLAMENTO IMPONE. DICHAS CARGAS PUEDEN SER COMUNES O INDIVIDUALES, ENTENDIENDOSE QUE LAS PRIMERAS SON LAS QUE SE ORIGINAN POR LA EXISTENCIA DE LOS BIENES COMUNES Y SE HACEN NECESARIAS PARA LA ATENCION, LAS SEGUNDAS SON LAS MOTIVADAS POR CADA UNIDAD PRIVATIVA EN FORMA PRIVADA O PARTICULAR.-----

---- ARTICULO 58.- LAS CARGAS COMUNES CORRESPONDE CUBRIRLAS A TODOS LOS CONDOMINOS EN PROPORCION A LAS TABLAS DE VALORES, INCLUIDAS PARA EL CASO EN ESTE REGLAMENTO.-----
EL PAGO DE ESTAS CARGAS, DEBERA SER HECHO SIEMPRE A TRAVES DEL ADMINISTRADOR GENERAL Y EN LA FORMA QUE ESTE REGLAMENTO DETERMINA.-----

---- ARTICULO 59.- LAS CARGAS INDIVIDUALES CORRESPONDEN UNICA Y EXCLUSIVAMENTE AL CONDOMINO RESPECTIVO, Y EN NINGUN CASO PODRA PRETENDERSE EXIGIRLAS A LA COMUNIDAD NI INVOLUCRARLAS EN LA ADMINISTRACION.-----

---- ARTICULO 60.- DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA, SON CARGAS COMUNES:-----

- 1.- HONORARIOS O SUELDOS DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO HABITACIONAL.-----
- 2.- SUELDOS, SALARIOS, GRATIFICACIONES Y DEMAS PRESTACIONES, Y EN GENERAL TODO EMOLUMENTO DEL PERSONAL DE PLANTA, EVENTUAL, O CONTRATADO PARA TRABAJO DETERMINADO, QUE SE HAGA NECESARIO PARA REALIZAR LAS REPARACIONES, MANTENIMIENTO, CONSERVACION, LIMPIEZA, VIGILANCIA, FUNCIONAMIENTO Y OPERACION DE LOS BIENES COMUNES.-----
- 3.- EL IMPORTE DE LOS MATERIALES, IMPLEMENTOS,-----



ARTEFACTOS, EQUIPO UNIFORMES Y DEMAS UTILES NECESARIOS PARA LA ATENCION DE LOS BIENES COMUNES.-----

4.- EL IMPUESTO PREDIAL DE LA TOTALIDAD DEL CONDOMINIO EN TANTO LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE NO DESGLOSE LA CUENTA EN TANTAS COMO UNIDADES PRIVATIVAS HAY, UNA VEZ REALIZADO DICHO DESGLOSE, CADA CONDOMINO PAGARA POR SU PROPIA CUENTA Y DIRECTAMENTE EL IMPUESTO QUE LE CORRESPONDA.-----

5.- LOS DERECHOS POR SERVICIOS DE AGUA, EN LA MISMA FORMA QUE EN LO REFERENTE AL IMPUESTO PREDIAL, CON LA DIFERENCIA DE QUE AL OCURRIR EL DESGLOSE DE LA CUENTA COMPUTARA EL CONSUMO DE DICHO LIQUIDO POR CADA UNIDAD PRIVATIVA Y, ADEMAS DEJARA INSTALADO EL MEDIDOR GENERAL JUNTO A LA TOMA DE AGUA DE TODO EL CONDOMINIO HABITACIONAL. EL CONSUMO DE LAS PARTES COMUNES SERA LA DIFERENCIA DE LECTURA ENTRE EL MEDIDOR Y LA SUMA DE TODOS LOS MEDIDORES INDIVIDUALES, Y SU IMPORTE SERA SIEMPRE UNA CARGA COMUN.-----

6.- EN GENERAL TODOS LOS IMPUESTOS, COOPERACIONES, DERECHOS Y CONTRIBUCIONES QUE SE DERIVEN DE LOS BIENES COMUNES Y DE LA ATENCION A ESTOS DE MANERA ENUNCIATIVA: INFONAVIT, SEGURO SOCIAL, ETC.-----

7.- EL CONSUMO DE LA ENERGIA ELECTRICA PARA ALUMBRADO DE BIENES COMUNES, BOMBAS Y TODO EL DEMAS EQUIPO QUE PARA SERVICIO COMUN SE REQUIERA.-----

8.- PRIMAS DE SEGURO CONTRA RIESGOS REFERENTE A INTERESES COMUNES.-----

9.- RESPONSABILIDAD CIVIL EN QUE SE PUDIERE INCURRIR DERIVADA DE LOS BIENES COMUNES.-----

10.- DIVERSOS, TALES COMO EL GAS DE LA PORTERIA, TELEFONO DE LA CONSERJERIA, EN EL CASO EN QUE LLEGUEN A EXISTIR, PAPELERIA, Y EN GENERAL LOS QUE RESULTARAN DERIVADOS DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS DE INTERES COMUN.-----

11.- LA CONSTITUCION DE LOS FONDOS COMUNES, REVOLVENTES Y DE RESERVA, QUE ESTE REGLAMENTO IMPONE CREAR.-----

---- ARTICULO 61.- EN CASO DE QUE ALGUN O ALGUNOS CONDOMINOS, AUMENTARAN POR SI MISMOS, VOLUNTARIA O INVOLUNTARIAMENTE LAS CARGAS COMUNES, AUNQUE DE ELLAS SE DESPRENDIERA UN BENEFICIO A LOS DEMAS SERAN AQUELLOS O SEA LOS QUE AUMENTAREN LAS CARGAS, LOS QUE LAS SOPORTEN. SOLO LA ASAMBLEA GENERAL Y EL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA, ASI COMO EL ADMINISTRADOR GENERAL, DENTRO DE SUS RESPECTIVAS FACULTADES, PODRAN TOMAR DECISIONES SOBRE LAS CARGAS COMUNES.-----

---- ARTICULO 62.- LAS CARGAS COMUNES, O SEA LA CONTRIBUCION O GASTOS COMUNES Y LA APORTACION A LOS FONDOS ESTABLECIDOS, SERAN POR CUENTA DE CADA CONDOMINO, A PARTIR DEL MOMENTO MISMO EN QUE HAYA ADQUIRIDO TAL CALIDAD INDEPENDIENTEMENTE DE QUE HAYA O NO RECIBIDO FISICA O VIRTUALMENTE SU UNIDAD PRIVATIVA, Y ES ENTONCES CUANDO DEBERAN HACER LA CORRESPONDIENTE ENTREGA AL ADMINISTRADOR.-----

---- ARTICULO 63.- ES OBLIGACION DE TODOS LOS CONDOMINOS, CONSTITUIR DOS FONDOS, QUE SON. EL FONDO REVOLVENTE MENSUAL Y EL FONDO COMUN DE RESERVA.-----

--- ARTICULO 64.- PARA CONSTITUIR EL FONDO REVOLVENTE MENSUAL, SE LLEVARA A CABO EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:--

A).- EL ADMINISTRADOR GENERAL, CON BASE EN SUS-----

CONOCIMIENTOS Y EXPERIENCIA, FORMULARA UN PROYECTO DE PRESUPUESTO ANUAL SOBRE GASTOS Y EROGACIONES COMUNES, QUE SOMETERA A LA CONSIDERACION DE LA ASAMBLEA GENERAL Y ESTA DECIDIRA AL RESPECTO, QUEDANDO ASI EL PRESUPUESTO QUE SE APRUEBE OBLIGATORIO PARA TODOS LOS CONDOMINIOS.---
 B).- EL MONTO DE ESTE PRESUPUESTO APROBADO, DEBERA SER RECAUDADO POR EL ADMINISTRADOR GENERAL, A PRORRATA SEGUN EL PORCENTAJE CORRESPONDIENTE SEÑALADO EN LAS TABELAS GENERALES DE INDIVIDUOS, PARA SOLVENTAR LAS NECESIDADES COMUNES DEL CONDOMINIO HABITACIONAL POR EL SIGUIENTE MES COMPLETO DE CALENDARIO, A LA FECHA DE APROBACION DE T PRESUPUESTO.-----

C).- CADA MES, POR ANTICIPADO, RECAUDARA EL ADMINISTRADOR GENERAL, A PRORRATA, EL MONTO EXACTO DEL PRESUPUESTO VIGENTE, AUN CUANDO LAS EROGACIONES POR EL MES ANTERIOR HUBIEREN SIDO MAYORES O MENORES. EN LA INTELIGENCIA DE QUE EN CASO NECESARIO SE DISPONDRA PROVISIONALMENTE DEL FONDO COMUN DE RESERVA.-----

D).- SI AL FINAL DEL EJERCICIO HUBIERE UN REMANENTE DE ESE FONDO REVOLVENTE, LA ASAMBLEA DECIDIRA SI SE DEVUELVE A LOS CONDOMINIOS, SI SE AGREGA AL FONDO DE RESERVA, O SI SE UTILIZA EN MEJORAS UTILES, TENIENDO PRIORIDAD LAS NECESARIAS, EN EL CONDOMINIO HABITACIONAL.-----

E).- EL PRESUPUESTO PARA CONSTITUIR EL FONDO REVOLVENTE MENSUAL, DEBERA SER REVISADO POR LA ASAMBLEA, CUANDO MENOS UNA VEZ AL AÑO.-----

---- ARTICULO 65.- EL FONDO COMUN DE RESERVA SE CONSTITUIRA UNA SOLA VEZ, EN EL MOMENTO DE APROBARSE EL PRESUPUESTO MENSUAL Y DEBERA EQUIVALER A TRES TANTOS ESTE ULTIMO. EN CASO DE QUE DICHO PRESUPUESTO SE AUMENTARE EL CITADO FONDO COMUN DE RESERVA, DEBERA TAMBIEN INCREMENTARSE EN LA MISMA PROPORCION.-----
 EL DESTINO Y USO DE ESTE FONDO COMUN DE RESERVA, ES EXCLUSIVAMENTE PARA ASUNTOS COMUNES EMERGENTES Y NO PARA OBRAS QUE AUNQUE SEAN NECESARIAS NO TENGAN ESE CARACTER DE EMERGENCIA. SOLO POR UNANIMIDAD ABSOLUTA TANTO DE PORCENTAJE DE COPROPIEDAD COMO DE NUMERO DE CONDOMINIOS, REUNIDOS EN ASAMBLEA GENERAL PODRA CAMBIARSE EL DESTINO Y USO DE ESTE FONDO COMUN DE RESERVA.-----

---- ARTICULO 66.- LA ASAMBLEA GENERAL POR MAYORIA DEL 51% DEL PORCENTAJE DE COPROPIEDAD PODRA, SI LO JUZGA CONVENIENTE, AUMENTAR LA PROPORCION QUE EXISTE ENTRE LOS DOS FONDOS MENCIONADOS. PARA DISMINUIR DICHA PROPORCION SE TENDRA QUE CUMPLIR CON LA MISMA UNANIMIDAD PREVISTA EN EL ARTICULO INMEDIATO ANTERIOR.-----

---- ARTICULO 67.- ES OBLIGACION DE TODO CONDOMINO CUBRIR LOS RECIBOS QUE POR CARGAS COMUNES LE CORRESPONDA EN LA MISMA FECHA EN QUE, DE ACUERDO CON LAS ESTIPULACIONES DE ESTE REGLAMENTO, EMITA EL ADMINISTRADOR GENERAL. SI DENTRO DE LOS QUINCE DIAS SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE EL CONDOMINO ESTA OBLIGADO A PAGAR, NO LO HICIERE, SE CAUSARA UNA PENA CONVENCIONAL MORATORIA EN SU CONTRA Y EN FAVOR DEL FONDO COMUN DE RESERVA EQUIVALENTE AL 3% DEL IMPORTE DE LAS CARGAS NO CUBIERTAS OPORTUNAMENTE POR CADA MES, O FRACCION DE ESTE, EN QUE PERMANEZCAN INSOLUTAS.-----

DE LA ADMINISTRACION
CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 68.- SE ENTIENDE POR ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, EL PROCESO Y LA SECUENCIA DE FUNCIONES NECESARIAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN Y QUE SON LA PRESERVACION DE LOS INTERESES Y BIENES TENDIENDO SIEMPRE A LA SUPERACION DE SU VALOR Y LA ARMONIA GENERAL EN LA CONVIVENCIA, PARA LO CUAL TODOS LOS CONDOMINOS, SUS FAMILIARES, SIRVIENTES Y VISITANTES, ASI COMO DEMAS PERSONAS QUE EN CUALQUIER FORMA INTERVIENEN EN DICHO PROCESO ADMINISTRATIVO, ESTAN SIEMPRE VINCULADOS Y OBLIGADOS A LO ESTABLECIDO EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y ESTE REGLAMENTO, Y EN GENERAL A ACATAR LAS ELEMENTALES NORMAS SOCIALES Y DE BUENA VECINDAD, SINO TAMBIEN A UN INTEGRO RESPETO A LOS DERECHOS Y PRINCIPIOS MORALES DE LOS DEMAS.

ARTICULO 69.- LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, SERA UNICAMENTE POR LO QUE SE REFIERE A LOS BIENES COMUNES, Y NUNCA SE ENTENDERA DE LOS ASUNTOS DE ORDEN PRIVADO.

ARTICULO 70.- HABRA UN ADMINISTRADOR GENERAL, QUE SERA EL ENCARGADO DE LA ADMINISTRACION TOTAL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL.

ARTICULO 71.- LA ADMINISTRACION GENERAL DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, ESTARA A CARGO DE PERSONA FISICA O MORAL QUE TENGA RECONOCIDA SOLVENCIA MORAL Y SEA APTA PARA EL DESEMPEÑO DEL CARGO.

CAPITULO II
NOMBRAMIENTO Y REMOCION DEL ADMINISTRADOR GENERAL

ARTICULO 72.- EL ADMINISTRADOR GENERAL NOMBRADO POR LOS CONSTITUYENTES DEL REGIMEN, ESTARA EN FUNCIONES EL PRIMER AÑO Y A PARTIR DE ENTONCES CONTINUARA CON EL CARGO EN TANTO LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, NO HICIERE NUEVA DESIGNACION. DICHO AÑO EMPEZARA A CONTARSE EN EL MOMENTO EN QUE LOS CITADOS CONSTITUYENTES DEJEN DE SER MAYORITARIAS, SEGUN SUS PORCENTAJES DE COPROPIEDAD Y LOS QUE LES CORRESPONDAN COMO ACREEDORES.

ARTICULO 73.- UNA VEZ QUE LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, LE CORRESPONDA LA DESIGNACION DE ADMINISTRADOR GENERAL Y SI NO RATIFICARE EL CARGO EN LA PERSONA QUE LO ESTUVIERE DESEMPEÑANDO, EL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA DISPONDRA DE UN PLAZO DE TREINTA DIAS PARA ENTREVISTARSE CON DIVERSOS ADMINISTRADORES, LES SOLICITARAN SUS RESPECTIVAS PROPUESTAS, LAS ESTUDIARAN Y FINALMENTE FORMULARAN SUS RECOMENDACIONES QUE TRANSMITARAN A LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, LA CUAL DECIDIRA RESPECTO AL NOMBRAMIENTO.

ARTICULO 74.- EL ADMINISTRADOR GENERAL EN TANTO EN CASO DE RENUNCIA A SU CARGO, DEBERA CONTINUAR EN SUS

FUNCIONES, EN TANTO NO ESTE NOMBRADO QUIEN LO SUSTITUYA A PETICION DE LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, DURANTE UN PLAZO MAXIMO DE SESENTA DIAS. ESTA DISPOSICION DEBERA ESTAR CONTENIDA TANTO EN EL CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS, COMO EN EL CONTRATO DE TRABAJO, QUE SEGUN EL CASO SE FIRME.-----

---- ARTICULO 75.- EL ADMINISTRADOR GENERAL EN TURNO, AL CESAR EN EL DESEMPEÑO DE SU CARGO DEBERA ENTREGAR TODOS LOS BIENES Y DEMAS ELEMENTOS QUE DEL CONDOMINIO HABITACIONAL OBRE EN SU PODER A LA O LAS PERSONAS QUE ESTEN LEGALMENTE ACREDITADAS PARA EL EFECTO.-----

---- ARTICULO 76.- LA RELACION QUE SE ESTABLECERA ENTRE EL CONDOMINIO HABITACIONAL Y EL ADMINISTRADOR GENERAL, SOLO PODRA SER DE DOS NATURALEZAS: LABORAL O PROFESIONAL. EN EL PRIMERO DE LOS CASOS DEBERA CELEBRARSE CONTRATO DE TRABAJO Y EN EL SEGUNDO CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS POR TERMINO DE UN DOCUMENTO OBLIGATORIO PARA AMBAS PARTES, PARA LA FIRMA DEL DOCUMENTO RESPECTIVO, LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL NOMBRARA A UN REPRESENTANTE.-----

---- ARTICULO 77.- TANTO EL SUELDO O LOS HONORARIOS, SEGUN EL CASO, QUE SE PACTEN CON EL ADMINISTRADOR GENERAL, LOS DETERMINARA LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, PUDIENDO ESTA DELEGAR ESA FACULTAD EN UNA PERSONA O EN UN COMITE GENERAL DE VIGILANCIA.-----

---- ARTICULO 78.- EL ADMINISTRADOR GENERAL PODRA SER REMOVIDO DE SU CARGO EN LOS CASOS PREVISTOS Y DEMAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.-----

CAPITULO III FACULTADES, ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR GENERAL

---- ARTICULO 79.- EL ADMINISTRADOR GENERAL, SERA EL REPRESENTANTE LEGAL DE TODOS LOS CONDOMINIOS, SOLO EN LO QUE SE REFIERE A LOS ASUNTOS DE INTERES COMUN RELACIONADOS CON EL CONDOMINIO HABITACIONAL, Y POR TANTO, TENDRA TODAS LAS FACULTADES DE UN APODERADO PARA ACTOS DE ADMINISTRACION Y PLEITOS Y COBRANZAS, ASI COMO LAS ESPECIALES QUE ESTE REGLAMENTO LE CONFIERE, Y LAS QUE LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIOS LE ASIGNE.-----

Adm. tiene poderes
---- ARTICULO 80.- EL ADMINISTRADOR GENERAL, TENDRA LA FACULTAD PARA OTORGAR PODERES ESPECIALES PARA ACTOS DE ADMINISTRACION Y PLEITOS Y COBRANZAS, EN LOS CASOS EN QUE EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES ASI LO REQUIERA.-----

---- ARTICULO 81.- EL ADMINISTRADOR GENERAL, DESEMPEÑARA SU CARGO EJECUTANDO TODAS LAS FUNCIONES INHERENTES DE LA MANERA MAS EFICAZ, A EFECTO DE LOGRAR LOS OBJETIVOS DE PRESERVACION E INCREMENTO EN SU VALOR, DIRECTAMENTE DE LOS BIENES COMUNES, E INDIRECTAMENTE DE LOS PRIVATIVOS, Y DE PROPICIAR LA ARMONIA EN LA CONVIVENCIA, ENTRE DICHAS FUNCIONES ESTAN LAS SIGUIENTES:-----

A) CUIDAR Y VIGILAR LOS BIENES COMUNES Y ALIENACIONES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO.-----

- B).- RECABAR Y CONSERVAR LOS LIBROS Y DOCUMENTACION RELACIONADA CON LOS CONDOMINIOS Y EL CONDOMINIO HABITACIONAL, LOS QUE EN TODO TIEMPO PODRAN SER CONSULTADOS POR LOS RESPECTIVOS CONDOMINIOS.
- C).- FORMULAR EL PROYECTO DE PRESUPUESTO MENSUAL DE EGRESOS Y CONVOCAR A ASAMBLEA PARA SOMETTERLO A DISCUSION Y EN SU CASO, APROBACION.
- D).- VERIFICAR EL REGISTRO DE CONDOMINIOS Y EN SU CASO, COMPLEMENTARLO Y ACTUALIZARLO.
- E).- REDACTAR LAS ACTAS DE ASAMBLEAS, TRANSCRIBIRLAS A LOS LIBROS Y RECABAR LAS FIRMAS NECESARIAS.
- F).- ABRIR Y LLEVAR LOS LIBROS DE CONTABILIDAD Y DE INVENTARIOS DE LOS ACTIVOS DE PROPIEDAD COMUN, Y DEMAS NECESARIOS ASI COMO REGISTROS, RECABANDO LAS AUTORIZACIONES OFICIALES REQUERIDAS.
- G).- FORMULAR LOS INFORMES FINANCIEROS DE LOS CONDOMINIOS Y DISTRIBUIRLOS ENTRE LOS CONDOMINIOS.
- H).- CADA PRIMERO DE MES, EMITIRA LOS RECIBOS POR LOS SALDOS QUE A CARGO DE LOS CONDOMINIOS EXISTAN, YA SEAN POR GASTOS Y PAGOS EFECTUADOS, ASI COMO POR APORTACIONES PENDIENTES.
- I).- ENVIARA INMEDIATAMENTE DICHS RECIBOS AL COBRO A LOS CONDOMINIOS, POR UNA SOLA VEZ, EN LA INTELIGENCIA DE QUE NO LE FUERAN PAGADOS EN ESA PRESENTACION, SERAN LOS MISMOS CONDOMINIOS LOS QUE DEBERAN ACUDIR A LA OFICINA DEL ADMINISTRADOR GENERAL, NO OBSTANTE, PRESENTAR LOS RECIBOS AL COBRO MAS DE UNA VEZ A LOS CONDOMINIOS YA FUERA EN FORMA ESPORADICA O SISTEMATICA, NO CONSTITUIRA OBLIGACION ALGUNA PARA DICHO ADMINISTRADOR EN ESTE SENTIDO, SINO QUE PERSISTIRA LA OBLIGACION DE LOS CONDOMINIOS DE ACUDIR A PAGAR EN LA FORMA PREVISTA.
- J).- CUANDO UN CONDOMINO INCURRA EN MORA, PODRA EL ADMINISTRADOR SI LO CONSIDERA NECESARIO PARA LA BUENA MARCHA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, DISTRIBUIR EL IMPORTE DEL ADEUDO CAUSADO Y EL QUE SE SIGA CAUSANDO, ENTRE LOS RESTANTE CONDOMINIOS EN PROPORCION A LOS PORCENTAJES FIJADOS EN LAS TABLAS DE VALORES, CON EL OBJETO DE MANTENER EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION EL CONDOMINIO Y AL CORRIENTE LOS SERVICIOS GENERALES DEL MISMO. AL RECUPERARSE DICHO ADEUDO, REEMBOLSARA A LOS AFECTADOS LAS CANTIDADES QUE HUBIESEN APORTADO DE MAS Y POR LO QUE RESPECTA A LOS INTERESES MORATORIOS GENERADOS, ESTOS LOS ACUMULARA AL FONDO COMUN DE RESERVA.
- K).- EJECUTAR LOS ACUERDOS DE ASAMBLEA, SALVO QUE ESTA DESIGNE A OTRA PERSONA.
- L).- CONVOCAR A LAS ASAMBLEAS CON EL ACUERDO PREVIO DEL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA, Y EN AUSENCIA O DEFECTO DE ESTE POR SI MISMO.
- M).- REALIZAR TODOS LOS ACTOS DE ADMINISTRACION, QUE PARA EL DEBIDO FUNCIONAMIENTO DEL CONDOMINIO HABITACIONAL SE REQUIERAN, ASI COMO PARA LA DEFENSA DE LOS INTRESES COMUNES.
- N).- ATENDER ATRAVES DEL PERSONAL QUE SE REQUIERA, EL MANTENIMIENTO, CONSERVACION Y LIMPIEZA DE LOS BIENES COMUNES, ASI COMO VELAR POR EL EFICAZ FUNCIONAMIENTO DE TODOS LOS SERVICIOS GENERALES.
- O).- CUANDO POR SU IMPORTANCIA, UN TRABAJO DE MANTENIMIENTO O UNA REPARACION QUE SE HAGAN NECESARIOS SE PUEDAN CONSIDERAR EXTRAORDINARIOS, ANTES DE ORDENARLOS, EL ADMINISTRADOR DEBERA CONSULTAR CON EL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA Y ESTE JUZGARA SI RESUELVE POR SI MISMO O EL ASUNTO SE TRATA EN ASAMBLEA. SOLO EN



CASO DE URGENCIA EN EL QUE LOS INTERESES COLECTIVOS SE PUEDAN VER LESIONADOS POR UN RETARDO, O COMPROMETIDOS EL BIENESTAR Y SEGURIDAD DE LOS CONDOMINIOS, EL ADMINISTRADOR GENERAL ORDENARA DE INMEDIATO SIN PREVIA CONSULTA.

N).- CONTRATAR Y REMOVER AL PERSONAL NECESARIO PARA EL FUNCIONAMIENTO Y OPERACION DEL CONDOMINIO HABITACIONAL.

O).- HACER LAS EROGACIONES NECESARIAS, CON CARGO A LOS RESPECTIVOS FONDOS, PARA LA DEBIDA ADMINISTRACION Y CONSERVACION DE LOS BIENES COMUNES.

P).- CONTRATAR LOS SEGUROS PARA EL CONDOMINIO DE ACUERDO A LAS INSTALACIONES QUE CONFORME A ESTE REGLAMENTO RECIBA.

Q).- ABRIR LAS CUENTAS BANCARIAS, QUE ESTABLECE ESTE REGLAMENTO.

R).- REALIZAR LAS DEMAS FUNCIONES Y CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES QUE ESTABLECE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DE ESTE REGLAMENTO Y DEMAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

S).- FUNGIR COMO SECRETARIO PERMANENTE DE LA ASAMBLEA GENERAL.

---- ARTICULO 82.- CORRESPONDE TAMBIEN AL ADMINISTRADOR GENERAL, LLEVAR DEBIDAMENTE AUTORIZADO EL LIBRO DE REGISTRO DE ACREEDORES QUE LA LEY ESTABLECE. DICHO LIBRO DEBERA CONTENER LA INSCRIPCION DE LOS ACREEDORES QUE MANIFIESTEN SU DESEO DE CONCURRIR A ASAMBLEAS, CON LOS DERECHOS DE VOZ Y VOTO QUE EN PROPORCION A SUS CREDITOS LES CORRESPONDAN. DEBERAN TALES ACREEDORES MANIFESTAR SU REFERIDO DESEO DENTRO DE LOS TREINTA DIAS SIGUIENTES A LA FECHA DE LA CONSTITUCION DE SUS RESPECTIVOS CREDITOS, O BIEN DURANTE EL MES DE ENERO DE CADA AÑO, Y EL ADMINISTRADOR GENERAL DEBERA ANOTAR EN EL CORRESPONDIENTE LIBRO, LAS CONFORMIDADES DE ACREEDOR Y DEUDOR SOBRE LOS SALDOS PENDIENTES DE CUBRIRSE, Y EN CASO DE DISCREPANCIA O DE RENUNCIA DEL DEUDOR A EXPRESAR SU VOLUNTAD, SE ANOTARAN LOS SALDOS QUE DETERMINE EL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA, INDICANDOSE LA PROPORCION CORRESPONDIENTE AL ACREEDOR Y AL DEUDOR, DE LOS VOTOS ATRIBUIDOS A LA UNIDAD PRIVATIVA DE QUE SE TRATE ESTAS INSCRIPCIONES SOLO TENDRAN VALIDEZ POR TRES MESES A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE PRACTIQUEN Y DE ELLAS EL ADMINISTRADOR GENERAL EXPEDIRA CONSTANCIA AL ACREEDOR INTERESADO.

---- ARTICULO 83.- DADA LA OBLIGACION DEL ADMINISTRADOR GENERAL AL TOMAR SU CARGO, DE RECOPIAR, COMPROBAR Y CUSTODIAR LA DOCUMENTACION E INFORMACION DE QUE HABLA EL ARTICULO INMEDIATO ANTERIOR, ES TAMBIEN OBLIGACION DE LA PARTE CONSTITUYENTE, O DEL ADMINISTRADOR GENERAL QUE HUBIERE ANTECEDIDO, SEGUN EL CASO ENTREGAR DICHA DOCUMENTACION Y PROPORCIONAR TAL INFORMACION.

---- ARTICULO 84.- CUANDO EL ADMINISTRADOR GENERAL, SEA EMPLEADO DEL CONDOMINIO, EN EL CONTRATO RESPECTIVO QUEDARA ESTABLECIDO EL HORARIO CORRESPONDIENTE, SI SE HUBIERE CELEBRADO CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS CON EL ADMINISTRADOR, ESTE NO TENDRA HORARIO DETERMINADO.

---- ARTICULO 85.- LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, PARA EXISTIR EL ADMINISTRADOR GENERAL, OTORGAMIENTO DE FIANZA, POR EL MONTO QUE CORRESPONDE



CONVENIENTE, PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE SU COMETIDO, SI ASI LO HICIERE, EL COSTO DE LA PRIMA Y DEMAS GASTOS QUE SE ORIGINAREN, SERAN GASTOS COMUNES.

---- ARTICULO 86.- LOS LIBROS DE ACTAS DE CONTABILIDAD, DE INVENTARIOS, REGISTROS Y DEMAS DOCUMENTACION DEL CONDOMINIO, PODRAN SER CONSULTADOS EN CUALQUIER MOMENTO POR LOS RESPECTIVOS CONDOMINOS.-----

---- ARTICULO 87.- CUANDO EL ADMINISTRADOR GENERAL CONTRATE EN NOMBRE DEL CONDOMINIO HABITACIONAL A LOS EMPLEADOS DE ASEO, VIGILANCIA Y OTROS, LA RELACION LABORAL SOLO EXISTIRA ENTRE DICHO CONDOMINIO Y TALES EMPLEADOS. EL ADMINISTRADOR GENERAL, CUANDO EL CASO LO REQUIERA, CONTRATARA TAMBIEN EN NOMBRE DEL CONDOMINIO, PERSONAL PARA EL DESEMPEÑO DE TRABAJOS DETERMINADOS, EN NINGUN CASO ASUMIRA DICHO ADMINISTRADOR OBLIGACIONES Y/O RESPONSABILIDADES PERSONALES DE PATRON, SINO QUE TENDRA CARACTER DE MANDATARIO.-----

---- ARTICULO 88.- TANTO PARA CONVOCAR A ASAMBLEA, COMO PARA CUALQUIER NOTIFICACION QUE EL ADMINISTRADOR GENERAL TENGA QUE HACER A LOS CONDOMINOS, SE LLEVARA A CABO EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:-----

A).- SE FORMULARA POR ESCRITO Y DEBERA ESTAR FIRMADA POR EL ADMINISTRADOR GENERAL.-----

B).- PARA ESTOS EFECTOS, EL DOMICILIO LEGAL DE LOS CONDOMINOS SERA SU PROPIA UNIDAD PRIVATIVA, RENUNCIANDO ESTOS A CUALQUIER OTRO QUE PUEDIERA CORRESPONDERLES.-----

C).- SE ENTREGARA PERSONALMENTE A LOS CONDOMINOS O A LA PERSONA MAYOR DE EDAD, QUE OCUPE LA RESPECTIVA UNIDAD PRIVATIVA. EN CASO DE NO ENCONTRARSE NINGUN MAYOR DE EDAD, SE ENTREGARA CON EL VECINO TAMBIEN MAYOR DE EDAD, MAS PROXIMO.-----

D).- CONSTITUIRA CONSTANCIA DE LA ENTREGA DE LA NOTIFICACION, LA FIRMA DE LA PERSONA QUE HUBIERE RECIBIDO, CON EL TESTIMONIO DE DOS PERSONAS DISTINTAS AL ADMINISTRADOR, QUE PODRAN O NO SER EMPLEADOS DEL CONDOMINIO.-----

E).- ADEMAS SE COLOCARA UNA COPIA DE LA NOTIFICACION EN LOS TABLEROS ESPECIALES, CON CRISTAL Y CONTROLADOS BAJO LLAVE, QUE PARA EL EFECTO EXISTAN. AL COLOCAR DICHA COPIA EL ADMINISTRADOR GENERAL, LO HARA ANTE DOS TESTIGOS QUE DEN FE DEL ACTO, ANOTANDO FECHA Y HORA.-----

F).- CUMPLIDOS LOS REQUISITOS PREVISTOS, LAS NOTIFICACIONES SURTIRAN TODOS LOS EFECTOS LEGALES.-----

---- ARTICULO 89.- PARA LOS EFECTOS DE AVISOS QUE LOS CONDOMINOS DEBEN DAR AL ADMINISTRADOR EN LOS CASOS DE CESION DE DERECHOS, DE ENAJENACION, DE ARRENDAMIENTO Y DE CUALQUIER OTRO CASO DE CAMBIO DE OCUPANTE, A QUE SE REFIERE ESTE REGLAMENTO, SE LLEVARA A CABO EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO.-----

A).- PARA EL CASO DE CESION DE DERECHOS O ENAJENACION:--
1).- CUANDO SE TENGA COMPROMETIDA UNA OPERACION, PERO NO SE HAYA LLEVADO A CABO, AVISAR POR ESCRITO, LLEVANDO POR DUPLICADO LA FORMA ESPECIAL QUE PARA EL FECTO TENGA DISENADA EL ADMINISTRADOR GENERAL. EN DICHA FORMA DEBERAN CONSIGNARSE ENTRE OTROS LOS SIGUIENTES DATOS: NOMBRES COMPLETOS DE LAS PARTES CON SUS CENSALES, LA NATURALEZA DE LA OPERACION COMPROMETIDA, EL INDIVISO

MATERIA DE LA MISMA, PERSONAS QUE OCUPARAN EL INDIVISO Y DEMAS DATOS QUE EL ADMINISTRADOR GENERAL CONSIDERE NECESARIO PARA FINES DE CONTROL Y BUEN FUNCIONAMIENTO GENERAL.

2).- SE ENTREGARA EL ORIGINAL EN LA OFICINA DEL ADMINISTRADOR GENERAL, Y EN LA COPIA SE LE ACUSARA RECIBO AL INTERESADO.

R).- PARA EL CASO DE ARRENDAMIENTO:-----

1).- SERA TAMBIEN POR ESCRITO, Y AL IGUAL QUE EN EL CASO ANTERIOR EN LA FORMA ESPECIAL CONSIGNANDO LOS DATOS QUE SE SOLICITEN EN ELLA.

DISPONDRA EL CONDOMINO RESPECTIVO DE UN PLAZO DE CINCO DIAS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE HUBIERE CELEBRADO EL ARRENDAMIENTO.

2).- AL TERMINARSE EL ARRENDAMIENTO DISPONDRA EL CONDOMINO TAMBIEN DE UN PLAZO DE CINCO DIAS A PARTIR DE LA FECHA DE TERMINACION PARA DAR EL CORRESPONDIENTE AVISO AL ADMINISTRADOR GENERAL, EN FORMA SIMILAR A LA PREVISTA ANTERIORMENTE.

C).- PARA EL CASO DE CUALQUIER OTRO CAMBIO DE OCUPANTE:-----

1).- EL CONDOMINO CORRESPONDIENTE DISPONDRA DE UN PLAZO DE CINCO DIAS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE HUBIERE TENIDO CONOCIMIENTO DEL CAMBIO DE OCUPANTE PARA DAR AVISO AL ADMINISTRADOR GENERAL, MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS INCISOS PRECEDENTES.

2).- DICHO AVISO SERA OBLIGATORIO PARA EL CONDOMINO, AUN EN EL CASO DE QUE TAL CAMBIO DE OCUPANTE FUERE EN CONTRA DE SU VOLUNTAD.

---- ARTICULO 90.- CUALQUIER CONDOMINO, PARA HACER USO DEL DERECHO QUE LE CORRESPONDE DE PRESENTAR QUEJAS, SUGERENCIAS, CONSULTAR, O TRATAR CUALQUIER ASUNTO RELATIVO A LA ADMINISTRACION CON EL ADMINISTRADOR GENERAL, DEBERA SUJETARSE AL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:----

A).- EN NINGUN CASO PODRAN LOS CONDOMINOS ABORDAR AL ADMINISTRADOR GENERAL, EN LAS VIAS DE CIRCULACION, NI TENDRA DICHO ADMINISTRADOR OBLIGACION DE ATENDER TALES ASUNTOS EN LAS UNIDADES PRIVATIVAS O DOMICILIOS PARTICULARES O PROFESIONES DE LOS CONDOMINOS, SINO QUE TODO ASUNTO RELATIVO A SU CARGO DEBERA TRATARSE EN LA OFICINA QUE DICHO ADMINISTRADOR TENGA DESTINADA PARA EL EFECTO.

B).- LOS ASUNTOS RELATIVOS A MANTENIMIENTO Y CONSERVACION, ASEO, INTERRUPCIONES Y/O DEFICIENCIAS EN SERVICIOS TALES COMO ENERGIA ELECTRICA, SUMINISTRO DE AGUA O GAS ETC., DEBERAN SER TRATADOS POR CONDUCTO DEL ADMINISTRADOR.

C).- PARA QUEJAS, SUGERENCIAS O JUSTA DEMANDA DE ALGUN DERECHO, DEBERA HACERSE POR ESCRITO EN EL FORMATO QUE PARA EL EFECTO TENGA DISEÑADO EL ADMINISTRADOR GENERAL, POR DUPLICADO.

ENTREGANDO EN LA RESPECTIVA OFICINA, EL ORIGINAL Y RECABANDO ACUSE DE RECIBO EN LA COPIA.

---- ARTICULO 91.- TODA PERSONA QUE ADQUIERA EL CARACTER DE CONDOMINO, DISPONDRA DE UN PLAZO DE CINCO DIAS A PARTIR DE ESE MOMENTO PARA INSCRIBIRSE EN EL LIBRO DE REGISTRO DE CONDOMINOS QUE DEBE LLEVAR EL ADMINISTRADOR GENERAL. PARA EL EFECTO DE CUMPLIR CON EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:-----

A).- ACUDIRA PERSONALMENTE A LA OFICINA DE DICCIONARIO ADMINISTRADOR, LLEVANDO CONSIGO EL TITULO QUE LE CONFIERA EL CARACTER DE CONDOMINIO, FOTOCOPIA DEL TITULO Y IDENTIFICACION PERSONAL.-----

B).- LLENARA LA FORMA ESPECIAL QUE PARA EL EFECTO TENGA DISEÑADA EL ADMINJSTRADOR GENERAL, FIRMADA EN PRESENCIA DE ESTE O DE PERSONA AUTORIZADA.-----

C).- ENTREGARA LOS DOS TANTOS DE LA FORMA JUNTO CON SU TITULO Y LA FOTOCOPIA DEL MISMO, FIRMADA ESTA TAMBIEN EN PRESENCIA DE PERSONA AUTORIZADA, IDENTIFICANDOSE ADEMÁS.-----

D).- SE LE DEVOLVERA LA COPIA DE LA FORMA DEBIDAMENTE SELLADA, ANOTANDO LA FECHA, ASI COMO SU TITULO DESPUES DE HABER SIDO COTEJADA CON ESTE LA COPIA.-----

E).- EN LA FORMA DE REGISTRO DEBERAN CONSIGNARSE TODOS LOS DATOS QUE EL ADMINISTRADOR GENERAL DEBE CONOCER PARA FINES DE CONTROL Y DE BUEN FUNCIONAMIENTO DEL CONDOMINIO HABITACIONAL.-----

----- ARTICULO 92.- EL ADMINISTRADOR GENERAL PREVIA RESOLUCION DE LA ASAMBLEA CONDOMINIAL RESPECTIVA, TOMADA POR UN MINIMO DE 75% DE LOS CONDOMINOS DEBERA EJERCITAR ACCION ANTE LOS TRIBUNALES EN CONTRA DEL CONDOMINIO QUE REITERADAMENTE FALTE AL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES COMO TAL, A EFECTO DE OBLIGARLO A VENDER SUS DERECHOS, INCLUSO EN SUBASTA PUBLICA SIN MENOSCABO DE RECLAMARLE TAMBIEN EL PAGO DE DAÑOS, PERJUICIOS, INTERESES Y TODOS LOS ACCESORIOS LEGALES Y CONVENCIONALES.-----

TRAE APAREJADA EJECUCION EN LA VIA EJECUTIVA CIVIL, EL ESTADO DE LIQUIDACION DE ADEUDOS, INTERESES MORATORIOS, Y PENAS CONVENCIONALES ESTIPULADOS EN ESTE REGALMENTO, SI VA SUSCRITO POR EL ADMINISTRADOR GENERAL Y EL PRESIDENTE DEL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA, O QUIEN LO SUSTITUYA, Y ACOMPAÑADO DE LOS CORRESPONDIENTES RECIBOS PENDIENTES DE PAGO, ASI COMO DE COPIA CERTIFICADA POR LOS MISMOS FUNCIONARIOS DE LA PARTE RELATIVA DEL ACTA DE ASAMBLEA CONDOMINIAL RESPECTIVA Y/O DEL REGALMENTO DEL CONDOMINIO, EN SU CASO, EN QUE SE HAYAN DETERMINADO LAS CUOTAS A CARGO DE LOS CONDOMINOS PARA LOS FONDOS REVOLVENTES MENSUAL Y COMUN DE RESERVA. ESTA ACCION SOLO PODRA EJERCITARSE CUANDO EXISTAN TRES RECIBOS PENDIENTES DE PAGOS.-----

----- ARTICULO 93.- TODAS LAS CANTIDADES DE DINERO QUE RECIBA EL ADMINISTRADOR GENERAL, DEBERA DEPOSITARLAS EN UNA CUENTA CORRIENTE DE CHEQUES, A NOMBRE DEL CONDOMINIO. DE DICHA CUENTA UNICAMENTE SE PODRA RETIRAR FONDOS CON LA SOLA FIRMA DEL ADMINISTRADOR GENERAL, O CON CUALESQUIERA DOS FIRMAS MANCOMUNADAS DE LOS MIEMBROS DEL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA.-----

----- ARTICULO 94.- LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, PODRA LIMITAR EL MONTO DE LAS DISPOSICIONES EXTRAORDINARIAS QUE PUEDA HACER EL ADMINISTRADOR GENERAL, SIN NECESIDAD DE CONTAR CON LA FIRMA MANCOMUNADA DE ALGUNO DE LOS MIEMBROS DEL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA.-----

----- ARTICULO 95.- EL ADMINISTRADOR GENERAL, TENDRA LAS OBLIGACIONES DE EJECUTAR TODOS LOS ACUERDOS QUE LEGALMETNE TOMEN LAS ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL. LAS ASAMBLEAS CONDOMINIALES O EL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA, SALVO QUE ESTOS DESPLAZEN PARA EL



EFFECTO A OTRA PERSONA EN GENERAL CORRESPONDERAN A DICHO ADMINISTRADOR TODAS LAS ATRIBUCIONES, OBLIGACIONES Y DERECHOS EMANADOS DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y DE ESTE REGLAMENTO.-----

TITULO SEXTO
DE LAS ASAMBLEAS
CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

DEFINICION

----- ARTICULO 96.- SE ENTIENDE POR ASAMBLEA DE CONDOMINIOS, LA REUNION DE ESTOS LLEVADA A CABO CONFORME A LAS FORMALIDADES Y DISPOSICIONES DE LA LEY Y ESTABLECIDAS EN ESTE REGLAMENTO.-----

CLASES

----- ARTICULO 97.- EXISTE LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL Y LAS ASAMBLEAS CONDOMINALES. LA PRIMERA CONOCE Y RESUELVE DE LOS ASUNTOS DE INTERES COMUN EN TOTALIDAD DE CADA CONDOMINIO HABITACIONAL. LAS SEGUNDA QUE CORRESPONDEN A CADA UNO DE LOS CONDOMINIOS DE QUE ESTA COMPUESTO CADA CONDOMINIO HABITACIONAL. POR LO TANTO RESUELVEN SOLO DE LOS ASUNTOS QUE SEAN COMUNES PREPONDERANTEMENTE AL CONDOMINIO HABITACIONAL.----- LAS ASAMBLEAS PUEDEN SER ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.-----

DE LA TITULARIDAD

----- ARTICULO 98.- LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, ES EL ORGANO SUPREMO DEL MISMO YA QUE EN ELLA RADICA LA TITULARIDAD DE TODOS LOS DERECHOS CORRESPONDIENTE A LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN, SUS RESOLUCIONES TOMADAS DENTRO DE LOS ORDENAMIENTOS LEGALES CORRESPONDIENTES Y LOS DE ESTE REGLAMENTO SON DE OBSERVANCIA GENERAL Y SU CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO PARA TODOS LOS CONDOMINIOS DE DICHO CONDOMINIO, AUN PARA LOS AUSENTES Y/O DISIDENTES.-----

DE LA INSTALACION

----- ARTICULO 99.- PARA QUEDAR LEGALMENTE INSTALADAS LAS ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL Y LAS ASAMBLEAS CONDOMINALES, DEBERAN SER CUMPLIDOS LOS SIGUIENTES REQUISITOS:-----

- A).- CONVOCARSE POR LO MENOS DIEZ DIAS DE ANTICIPACION, SALVO EN CASO DE SUMA URGENCIA QUE SERA CON LA ANTICIPACION QUE LAS CIRCUNSTANCIAS LO EXIJAN.-----
- B).- SENALAR EN LA CONVOCATORIA LUGAR, DIA Y HORA, PROCURANDO QUE DICHO LUGAR SEAN DE SER POSIBLE DENTRO DEL CONDOMINIO MISMO, Y DE NO SERLO, EN EL SITIO APROPIADO MAS PROXIMO POSIBLE.-----
- C).- LA CONVOCATORIA DEBERA SER FIRMADA POR QUIEN O QUIENES CON DERECHO, CONVOCUEN.-----
- D).- DEBERA CONTENER LA ORDEN DEL DIA; QUE A SU VEZ ESTARA COMPUESTA POR LOS SIGUIENTES PUNTOS:-----
 - 1).- APERTURA DE LA SESION POR QUIEN HUBIERE CONVOCADO.-----
 - 2).- NOMBRAMIENTO DE ESCRUTADORES POR LA MISMA PERSONA.-----
 - 3).- LISTA DE ASISTENCIA CON LA CORRESPONDIENTE.-----

- COMPROBACION DE LA PERSONALIDAD LEGAL DE CADA ASISTENTE DE SU RESPECTIVA IDENTIFICACION.-----
- 4).- DECLARACION, EN SU CASO, DE EXITIR GUERRA POR CONSIGUIENTE DE PODER CELEBRARSE LA ASAMBLEA.-----
- 5).- NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.-----
- 6).- LECTURA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA ANTERIOR.-----
- 7).- ASUNTOS A TRATAR.-----
- 8).- DECLARATORIA DE DAR POR CONCLUIDA LA ASAMBLEA.-----

E).- SI EN LA ORDEN DEL DIA SE INCLUYERA UN RUBRO REFERENTE A "ASUNTOS GENERALES", EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA, NO PERMITIRA QUE DENTRO DE ESTE, SE TOMEN DECISIONES SOBRE ASUNTOS QUE SEAN TRASCENDENTALES PARA LA GENERALIDAD DE LOS CONDOMINOS, PUES TODO ASUNTO QUE REVISTA ESA IMPORTANCIA DEBERA SER DE ANTEMANO INCLUIDO ESPECIFICAMENTE EN LA ORDEN DEL DIA.-----

F).- SE HARA LLEGAR LA CONVOCATORIA A TODOS LOS CONDOMINOS, MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN ESTE REGLAMENTO.-----

G).- SE LEVANTARA EL ACTA RESPECTIVA EN EL LIBRO, QUE PARA EL EFECTO DEBE LLEVAR EL SECRETARIO. DICHAS ACTAS CONTENDRAN LO SIGUIENTE:-----

- 1).- LUGAR, HORA, DIA, MES Y AÑO EN QUE SE LLEVO A CABO LA ASAMBLEA.-----
- 2).- MENCION DE SI SE TRATA DE ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL O ASAMBLEA CONDOMINAL, Y SI FUERE ORDINARIA O EXTRAORDINARIA.-----
- 3).- TRANSCRIPCIÓN DE LA ORDEN DEL DIA.-----
- 4).- RESUMEN DE LOS PUNTOS DE LA ORDEN DEL DIA TRATADOS, CON EXPRESION DE LAS RESOLUCIONES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE ELLOS.-----
- 5).- AUTORIZACION CON LA FE DEL SECRETARIO DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA Y DEL PRESIDENTE DEL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA O DE QUIEN LO SUSTITUYA, SIENDO REQUISITO INDISPENSABLE LA FIRMA DE LOS PRESENTES.-----

H).- TANTO EL LUGAR, DIA Y HORA, COMO EL ORDEN DEL DIA, DEBERAN SER FIJADOS POR EL ADMINISTRADOR CON EL ACUERDO DEL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA, SI ESTE YA ESTUVIERA CONSTITUIDO.-----

---- ARTICULO 100.- LAS ASAMBLEAS CONDOMINALES, PUEDEN SER CELEBRADAS EN VIRTUD DE PRIMERA, SEGUNDA O TERCERA CONVOCATORIA, EN PRIMERA SE REQUERIRA UN QUORUM MINIMO DEL 90% DE VOTANTES; EN SEGUNDA UN MINIMO DEL 51% DE VOTANTES Y EN TERCERA SE PODRA CELEBRAR LA ASAMBLEA CON LOS ASISTENTES AL MOMENTO FIJADO.-----

---- ARTICULO 101.- CADA CONDOMINO GOZARA DE UN NUMERO DE VOTOS IGUAL AL PORCENTAJE QUE SU INDIVISO REPRESENTA EN EL TOTAL DEL VALOR DEL CONDOMINIO RESPECTIVO, Y POR TANTO, SERA VOTANTE EN ESA PROPORCION.-----

CARECERAN DE VOZ Y VOTO LOS CONDOMINOS QUE NO ESTEN AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA ULTIMA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION.-----

---- ARTICULO 102.- CUANDO UN SOLO CONDOMINO REPRESENTA MAS DEL 50% DE LOS VOTOS, SE REQUERIRA ADEMAS EL 50% DE LOS VOTOS RESTANTES PARA QUE SEAN VALIDOS LOS ACUERDOS. CUANDO NO SE LLEGUE A ACUERDO VALIDO, EL CONDOMINIO MAYORITARIO O EL GRUPO DE MINORITARIOS PODRA SOMETE LA DISCREPANCIA EN LOS TERMINOS DE LA LEY DE LA MATERIA,---



75

FACULTANDOSE A LOS MINORITARIOS PARA HACERSE REPRESENTAR POR PERSONA DISTINTA AL ADMINISTRADOR.-----

---- ARTICULO 103.- EN LA PRIMERA CONVOCATORIA DE UNA ASAMBLEA CONDOMINIAL PODRA INCLUIRSE LA SIGUIENTE ESTIPULACION:-----

"SIRVE LA PRESENTE TAMBIEN DE SEGUNDA Y DE TERCERA CONVOCATORIA PUES SI A LA HORA FIJADA PARA LA PRIMERA NO SE HUBIERE REUNIDO EL 90% REQUERIDO, LA ASAMBLEA SE CELEBRARA MEDIA HORA MAS TARDE, EN EL MISMO LUGAR, SI SE REUNE UN MINIMO DEL 50%.-----
SI AUN ASI NO SE REUNE ESTE PORCENTAJE, MEDIA HORA MAS TARDE, TAMBIEN EN EL MISMO LUGAR, SE CELEBRARA LA ASAMBLEA CON LOS ASISTENTES EN ESE MOMENTO".-----

CAPITULO II
DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS ASAMBLEAS
DEL CONDOMINIO HABITACIONAL.

---- ARTICULO 104.- LAS ASAMBLEAS DEL HABITACIONAL, DEBERAN CELEBRAR CUANTAS NECESARIO PARA CONOCER, RESOLVER SOBRE ASUNTOS DE INTERES COMUN QUE NO ESTEN DENTRO DE LAS ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR GENERAL O DEL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA.-----
DEBERA CELEBRARSE UNA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL POR LO MENOS UNA VEZ AL AÑO Y DENTRO DE LOS PRIMEROS CUARENTA Y CINCO DIAS DEL MISMO.-----

---- ARTICULO 105.- COMO ORGANO SUPREMO REPRESENTATIVO DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, LA ASAMBLEA TIENE TODAS LAS FACULTADES DE DUENO, SIEMPRE QUE SUS DECISIONES HAYAN SIDO TOMADAS CUBRIENDO TODOS LOS REQUISITOS DE LEY Y POR LOS QUE ESTE REGLAMENTO IMPOBE, Y POR LO TANTO, DE ACUERDO A LAS MAYORIAS EXIGIDAS POR EL MISMO PARA CADA PASO.-----

---- ARTICULO 106.- DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA, SON FACULTADES DE LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL LAS SIGUIENTES:-----

- A).- NOMBRAR Y REMOVER AL ADMINISTRADOR GENERAL, EXCEPTO AL QUE, HUBIEREN NOMBRADO LOS CONSTITUYENTES DEL REGIMEN.-----
- B).- NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE AL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA TOTAL O PARCIALMENTE.-----
- C).- DETERMINAR EL PRESUPUESTO DE EROGACIONES MEDIANTE EL CUAL OPERA EL CONDOMINIO HABITACIONAL, UNICAMENTE EN RELACION CON LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN. DICHO PRESUPUESTO, DEBERA CONTENER CUANDO MENOS, LOS CONCEPTOS NUMERADOS EN ESTE REGLAMENTO. TAMBIEN DECIDIRA SOBRE LA PERIODICIDAD DE DICHO PRESUPUESTO Y ADEMAS PODRA MODIFICARLO ANTES DEL TERMINO DE DICHA PERIODICIDAD SI LO CONSIDERA NECESARIO.-----
- D).- RESOLVER SOBRE LA CLASE Y MONTO DE LA GARANTIA QUE DEBA OTORGAR EL ADMINISTRADOR GENERAL, ASI COMO DISPENSAR DICHO REQUISITO SI LO CONSIDERA CONVENIENTE.-----
- E).- REQUERIR AL ADMINISTRADOR GENERAL CADA VEZ QUE LO ESTIME CONVENIENTE PARA QUE INFORME SOBRE SU GESTION, ASI COMO EXAMINAR LOS LIBROS DE BIENES DE CONTABILIDAD Y DE INVENTARIOS, LOS ESTADOS FINANCIEROS Y DEMAS.-----

DOCUMENTACION RELATIVA A LA ADMINISTRACION ASI COMO APROBARLOS EN SU CASO.-----

F).- MODIFICAR TANTO LA ESCRITURA CONSTITUTIVA COMO ESTE REGLAMENTO, SOLO QUE EXISTA QUORUM DE UN MINIMO DE 75% DE LOS VOTOS A LA ASAMBLEA DEL CONJUNTO HABITACIONAL REQUIRIENDOSE EL VOTO FAVORABLE DE UNA MAYORIA DE 66% CUANDO MENOS.-----

G).- NOMBRAR, EN CASO DE AUSENCIA DEL ADMINISTRADOR GENERAL, A LA PERSONA QUE DEBA FUNGIR COMO SECRETARIO DE LA PROPIA ASAMBLEA.-----

H).- DISMINUIR O CONDONAR LAS PENAS CONVENCIONALES ESTABLECIDAS EN ESTE REGLAMENTO.-----

---- ARTICULO 107.- EN LOS CASOS DE EXTINCION VOLUNTARIA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, DE DESTRUCCION PARCIAL O TOTAL Y DE VETUSTEZ O RUINA DEL CODOMINIO, SE REQUERIRA EL ACUERDO DE LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, LA QUE, EN ESTOS CASOS SE INTEGRARA MEDIANTE LA CONCURRENCIA DE LOS CONDOMINOS, REQUIRIENDOSE EL ACUERDO UNANIME.-----

---- ARTICULO 108.- SERA PRESIDENTE EN CADA ASAMBLEA, EL DELEGADO QUE RESULTE ELECTO POR LA MAYORIA DE VOTOS, PARA ESTE EFECTO NO SE ACUMULARAN LOS PORCENTAJES DE VALOR DE LOS CONDOMINOS QUE HUBIEREN OTORGADO REPRESENTACION A SUS DELEGADOS. EL PRESIDENTE TENDRA VOTO DE CALIDAD.-----

---- ARTICULO 109.- LOS CONDOMINOS Y LOS ACREEDORES REGISTRADOS PODRAN CONVOCAR A ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL SIN INTERVENCION DEL ADMINISTRADOR GENERAL, CUANDO ACREDITEN ANTE JUEZ COMPETENTE QUE REPRESENTAN CUANDO MENOS LA CUARTA PARTE DEL VALOR DEL CONDOMINIO. TAMBIEN PODRA CONVOCAR A ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL EL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA EN LOS CASOS DE EXTREMA URGENCIA.-----

---- ARTICULO 110.- LAS ACTAS DE ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL EN LAS QUE SE OTORQUE O REVOQUE EL NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR GENERAL, DEBERAN SER PROTOCOLIZADAS NOTARIALMENTE E INSCRITAS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, OTRAS ACTAS EN LAS QUE SE ASIENTEN RESOLUCIONES QUE DEBAN PRODUCIR EFECTOS ANTE TERCEROS, Y TODAS LAS QUE LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL CONSIDERE CONVENIENTE, DEBERAN TAMBIEN PROTOCOLIZARSE E INSCRIBIRSE COMO LAS PRIMERAS.-

---- ARTICULO 111.- LAS RESOLUCIONES DE LAS ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL DEBERAN SER TOMADAS POR MAYORIA DE VOTOS, REQUIRIENDOSE QUORUM DE CINCO DE LOS OCHO DELEGADOS, SALVO LOS CASOS EN QUE ESTE REGLAMENTO DETERMINE NECESARIA UNA MAYORIA ESPECIAL.-----

---- ARTICULO 112.- LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL TENDRA LAS DEMAS ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES QUE CORRESPONDEN A LAS ASAMBLEAS CONDOMINALES, LAS EMANADAS DE LOS ORDENAMIENTOS LEGALES APLICABLES, DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y DE ESTE REGLAMENTO.-----

---- ARTICULO 113.- SERAN ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS, AQUELLAS EN QUE SE DEBA CONOCER Y DECIDIR SOBRE ASUNTOS QUE POR SU NATURALEZA Y CIRCUNSTANCIAS, TENGAN EL -----



CARACTER DE EMERGENCIA O SE CONSIDEREN FUERA DE LO COMUN. CONSEQUENTEMENTE, TODAS LAS DEMAS SERAN ORDINARIAS.-----

---- ARTICULO 114.- PARA QUE LA TOTALIDAD DE LOS CONDOMINOS PUEDAN EJERCER SUS DERECHOS DE ASISTENCIA, DELIBERACION Y VOTO EN LAS ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, SE ESTABLECE EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO CON OBJETO DE LOGRAR UN MAYOR SENTIDO PRACTICO EN ELLAS, DE HACERLAS MAS AGILES Y EXPEDITAS Y DE DISTRAER EL MENOR TIEMPO POSIBLE A LOS CONDOMINOS DE SUS OCUPACIONES PARTICULARES.-----

A).- LOS CONDOMINOS DE CADA MODULO, DE CADA SECCION AMBOS CELEBRARAN ENTRE SI UNA REUNION O ASAMBLEA DE GRUPO EN EL CUAL NOMBRARAN UN DELEGADO, QUE SERA EL REPRESENTANTE ANTE LA ASAMBLEA DE CADA CONDOMINIO HABITACIONAL, EN DICHA REUNION A CADA CONDOMINIO CORRESPONDERA SOLO UN VOTO, INDEPENDIENTEMENTE DEL PORCENTAJE DE COPROPIEDAD QUE REPRESENTA, PERO CON EFECTOS DE QUORUM CADA UNO DE DICHS CONDOMINOS PODRA SER COMO UN ASISTENTE POR CADA UNIDAD PRIVATIVA QUE PERTENEZCA.-----

LOS CONDOMINOS QUE NO ESTEN AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA ULTIMA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION NO PODRAN SER DELEGADOS Y TAMPOCO PODRAN SER REPRESENTANTES ANTE LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL.-----

B).- PARA QUE ESOS NOMBRAMIENTOS TENGAN VALIDEZ, A DICHAS REUNIONES O ASAMBLEAS DEBERAN CONCURRIR POR LO MENOS EL 75% DE LOS CONDOMINOS, Y LA ELECCION DEBERA SER HECHA POR MAYORIA DE VOTOS DE LOS PRESENTES. EN CASO DE EMPATE, TENDRA VOTO DE CALIDAD QUIEN PRESIDA LA REUNION O ASAMBLEA.-----

C).- SE LEVANTARA UN ACTA POR DUPLICADO QUE DEBERA SER FIRMADA PREFERIBLEMENTE POR TODOS LOS REUNIDOS, PERO BASTARA QUE CONTENGA LAS FIRMAS DE LA MAYORIA QUE HUBIERE HECHO LA DESIGNACION DE DELEGADO.-----

D).- LOS DOS TANTOS DEL ACTA DEBERAN SER PRESENTADOS POR EL DELEGADO AL ADMINISTRADOR GENERAL QUIEN LE DEVOLVERA EL ORIGINAL SELLADO Y FIRMADO, CONSERVANDO EN SU PODER LA COPIA DICHO ORIGINAL ASI FORMALIZADO SERA EL DOCUMENTO QUE ACREDITE AL DELEGADO COMO TAL.-----

E).- LOS DELEGADOS NOMBRADOS EN LA FORMA PREVISTA, TENDRAN TODAS LAS FACULTADES DE REPRESENTACION DE LOS CONDOMINOS CORRESPONDIENTES A LA RESPECTIVA SECCION ANTE LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL.-----

F).- LOS DELEGADOS TENDRAN ESE CARGO HASTA QUE SUS REPRESENTADOS, SIGUIENDO EL MISMO PROCEDIMIENTO, NOMBREN NUEVO DELEGADO O SIMPLEMENTE LES REVOGUEN EL NOMBRAMIENTO EN ESTE ULTIMO CASO DEBERAN HACER LA NOTIFICACION CORRESPONDIENTE A TRAVES DEL ADMINISTRADOR GENERAL.-----

G).- LOS DELEGADOS, EN CASO DE NO PODER ACUDIR A LAS ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL TENDRA LA OBLIGACION DE OTORGAR OPORTUNAMENTE PODER A FAVOR DE ALGUNOS DE LOS CONDOMINOS DE LA SECCION RESPECTIVA.-----

EL PODER SERA EN FORMA DE COPIA-PODER SUSCRITA ANTE DOS TESTIGOS

H).- ES REQUISITO INDESPENSABLE PARA ASUMIR Y DESEMPEÑAR EL CARGO DE DELEGADO, SER CONDOMINO DE LA SECCION RESPECTIVA Y VIVIR EN UNA DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS UBICADAS EN LA MISMA, EL CARGO LO EJERCERA A TITULO GRATUITO.-----

---- ARTICULO 115.- TODO CONDOMINO EN EL MOMENTO MISMO DE ADQUIRIR TAL CARACTER OTORGA EXPRESAMENTE SU CONSENTIMIENTO A SER REPRESENTADO POR EL DELEGADO QUE ACATANDO EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO INMEDIATO ANTERIOR, SEA ELEGIDO POR LOS CONDOMINOS.-----

--- ARTICULO 116.- LOS CONDOMINOS REPRESENTADOS POR DELEGADO PODRAN ASISTIR, SI LO DESEAN, A LAS ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL PERO UNICAMENTE CON CARACTER DE OBSERVADORES, YA QUE SUS DERECHOS DE ASISTENCIA, DELIBERACION Y VOTO SE ENCUENTRAN RADICADOS EN EL DELEGADO. NO OBSTANTE, A JUICIO DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA PODRA ESTE CONCEDERLES, POR ATENCION ESPECIAL, EL USO DE LA PALABRA, SIEMPRE Y CUANDO EL CONDOMINO NO ENTORPEZCA EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.-----

---- ARTICULO 117.- PARA QUE UN CONDOMINO QUE ESTE REPRESENTADO POR DELEGADO, PUEDA ASISTIR A LAS ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL COMO LO PREVE EL ARTICULO INMEDIATO ANTERIOR, DEBERA CUBRIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS:-----

- A).- ESTAR DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO GENERAL DE CONDOMINOS TAL COMO LO ESTABLECE EL PRESENTE REGLAMENTO.-----
- B).- NOTIFICAR SU DESEO, POR ESCRITO, AL ADMINISTRADOR GENERAL CONFORME A LO ESTABLECIDO EN ESTE REGLAMENTO.--
- C).- RECABAR DE DICHO ADMINISTRADOR GENERAL CONSTANCIA PARA PODER ASISTIR A LA ASAMBLEA DE QUE SE TRATE.-----

---- ARTICULO 118.- CUANDO UN DELEGADO CONSIDERE NECESARIO ASISTIRSE DE UN ASESOR EN UNA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, DEBERA COMUNICARLO OPORTUNAMENTE Y POR ESCRITO AL ADMINISTRADOR GENERAL, SEÑALANDO LOS MOTIVOS QUE A SU JUICIO AMERITEN TAL ASESORAMIENTO, ASI COMO LOS PUNTOS QUE DEBA TRATAR EL ASESOR CUBIERTO EL REQUISITO ANTERIOR SE CONCEDERA AL ASESOR EL USO DE LA PALABRA, EN RELACION A TALES PUNTOS, EN LA ASAMBLEA CORRESPONDIENTE.-----

---- ARTICULO 119.- TODA PERSONA QUE EN VIRTUD DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y DE ESTE REGLAMENTO ESTE AUTORIZADA PARA ASISTIR A LAS ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, PODRA HACERLO POR SI MISMA O A TRAVES DE APODERADO, ACREDITANDO ESTE MEDIANTE SIMPLE CARTA- PODER OTORGADA ANTE DOS TESTIGOS CUYOS DOMICILIOS ESTEN CONSIGNADOS EN EL MISMO DOCUMENTO LOS DELEGADOS, TAL COMO LO PREVE ESTE REGLAMENTO SOLO PODRAN HACERSE REPRESENTAR POR UNO DE LOS CONDOMINOS DE LA RESPECTIVA SECCION. A LAS ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL SOLO PODRAN ASISTIR PERSONAS TITULARES DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS, LOS DELEGADOS O LOS APODERADOS, EL SECRETARIO Y, EN SU CASO LOS ASESORES.-----

DE LAS ASAMBLEAS CONDOMINALES



----- ARTICULO 120.- LAS ASAMBLEAS CODOMINALES DEBERAN CELEBRARSE CUANDO MENOS UNA VEZ AL AÑO Y CUANTAS VECES SEA NECESARIO PARA CONOCER, DELIBERAR Y DECIDIR SOBRE ASUNTOS DE SU COMPETENCIA.-----

----- ARTICULO 121.- LAS DECISIONES O ACUERDOS TOMADOS EN DICHAS ASAMBLEAS DEBERAN PONERSE DE INMEDIATO EN CONOCIMIENTO DEL ADMINISTRADOR GENERAL ENTREGANDOLE COPIA FIEL DEL ACTA RESPECTIVA DEBIDAMENTE FIRMADA Y SIEMPRE SERAN EJECUTADOS POR MEDIO DE DICHO ADMINISTRADOR QUIEN JUZGARA SI EL ASUNTO ESTA DENTRO DE SUS ATRIBUCIONES O DEBE SER SOMETIDO A LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL.-----

----- ARTICULO 122.- TANTO PARA CONVOCAR COMO PARA TOMAR DECISIONES SE OBSERVARAN LAS MISMAS REGLAS ESTABLECIDAS PARA LAS ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL.-----

----- ARTICULO 123.- LAS ASAMBLEAS CONDOMINALES SON ORGANOS REPRESENTATIVOS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL POR TANTO NO TIENEN LA TITULARIDAD DE ESTE, NI LA PARCIAL, YA QUE DICHO CONDOMINIO ES UNA SOLA ENTIDAD JURIDICAMENTE INDIVISIBLE.-----

----- ARTICULO 124.- ES FACULTAD DE LAS ASAMBLEAS CONDOMINALES DESIGNAR Y REMOVER A LOS COMITES DE VIGILANCIA RESPECTIVOS, SOBRE LAS MISMAS NORMAS ESTABLECIDAS PARA EL CASO DEL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA.-----

----- ARTICULO 125.- EN GENERAL, LAS ASAMBLEAS CONDOMINALES SE REGIRAN POR LOS MISMOS PRINCIPIOS ESTABLECIDOS PARA LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL EN TODO AQUELLO QUE NO SE OPONGA A LA NATURALEZA Y FUNCIONES DE DICHAS ASAMBLEAS, A LAS CUALES SOLO PODRAN CONCURRIR LOS MIEMBROS DEL CONDOMINIO.-----

TITULO SEPTIMO DE LOS COMITES DE VIGILANCIA

----- ARTICULO 126.- HABRA DOS CLASES DE COMITES DE VIGILANCIA: EL GENERAL Y LOS CONDOMINALES. LOS CUALES DESIGNARAN LAS ASAMBLEAS CONDOMINALES.-----

----- ARTICULO 127.- EL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA SERA EL ORGANISMO REPRESENTATIVO DE LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL PARA EL DESEMPEÑO DE LAS FUNCIONES QUE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y ESTE REGLAMENTO ESTABLECEN. LOS COMITES CONDOMINALES DE VIGILANCIA TENDRAN EL MISMO CARACTER EN RELACION A LAS ASAMBLEAS CONDOMINALES.-----

----- ARTICULO 128.- EL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA TENDRA LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES:-----

A).- CERCIORARSE DE QUE EL ADMINISTRADOR GENERAL CUMPLA TANTO LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL COMO CON LAS DEMAS FUNCIONES INHERENTES A SU CARGO.-----

B).- SEGUN LO PREVIENE ESTE REGLAMENTO, DETERMINAR LOS SALDOS CON BASES EN LOS CUALES SE ESTABLEZCA LA PROPORCION CORRESPONDIENTE AL ACREEDOR Y AL DEUDOR DE



LOS VOTOS ATRIBUIDOS A LAS UNIDADES PRIVATIVAS SOBRE LAS QUE EXISTAN CREDITOS.-----
 C).- INTERVENIR EN LA APERTURA Y MANEJO DE LAS CUENTAS BANCARIAS EN LA FORMA PREVISTA EN ESTE REGLAMENTO.-----
 D).- CUANDO LO JUZGUE CONVENIENTE, SOLICITAR DEL ADMINISTRADOR GENERAL QUE CONVOQUE A LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL Y CONVOCAR A DICHA ASAMBLEA EN EL CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR NO LO HICIERE.-----
 E).- INFORMAR A LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL DE LAS DEFICIENCIAS, OMSIONES Y EN GENERAL DE CUALQUIER IRREGULARIDAD QUE NOTARE EN LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO HABITACIONAL.-----
 F).- VERIFICAR LOS ESTADOS FINANCIEROS QUE DEBE RENDIR EL ADMINISTRADOR GENERAL ANTE LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL Y CONSTATAR LAS INVERSIONES DE LOS FONDOS ESTABLECIDOS.-----

---- ARTICULO 129.- EN LOS CASOS DE CARENCIA DE ADMINISTRADOR GENERAL O DE AUSENCIA TEMPORAL DE ESTE, EL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA DEBERA CONVOCAR A ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL, A EFECTO DE QUE ESTA RESUELVA LO CONDUCTENTE. SI EN ESAS CIRCUNSTANCIAS SE NECESITARA ATENDER UNA NECESIDAD URGENTE DEL CONDOMINIO HABITACIONAL Y LA ESPERA A LA CELEBRACION QUE TAL ASAMBLEA PUDIERA SER PERJUDICIAL, EL COMITE PODRA ADOPTAR LA RESPONSABILIDAD CORRESPONDIENTE AL ADMINISTRADOR GENERAL PARA RESOLVER, SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACION DE CONVOCAR A DICHA ASAMBLEA.-----

---- ARTICULO 130.- EL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA ESTARA COMPUESTO POR CUATRO MIEMBROS PROPIETARIOS Y CUATRO SUPLENTES, LOS CUALES SERAN DESIGNADOS EN ASAMBLEA Y SERAN UN PRESIDENTE, UN SECRETARIO Y DOS VOCALES.-----
 EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO SERAN DESIGNADOS POR MAYORIA DE VOTOS DE LOS MIEMBROS DEL COMITE. EL SECRETARIO DEBERA LLEVAR UN LIBRO DE ACUERDOS DE DICHO COMITE. EL PRESIDENTE TENDRA VOTO DE CALIDAD.-----

---- ARTICULO 131.- LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO RELATIVAS AL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA SON APLICABLES, EN LO QUE NO SE OPNGA AL COMITE CONDOMINIAL DE VIGILANCIA.-----

---- ARTICULO 132.- LOS MIEMBROS DE LOS COMITES DESEMPEÑARAN SUS CARGOS A TITULO GRATUITO Y NO ESTABLECERAN RELACION DE TRABAJO CON EL CONDOMINIO HABITACIONAL NI CON LOS CONDOMINOS.-----

INTERPRETACION Y/O APLICACION

---- ARTICULO 133.- DE TODA SITUACION QUE SE PRESENTARE Y NO ESTUVIERE PREVISTA EN ESTE REGLAMENTO, COMO DE DIVERGENCIA QUE SOBRE SU INTERPRETACION Y/O APLICACION SE SUSCITARE ENTRE CONDOMINOS, CONOCERA Y RESOLVERA LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL Y EN SU DEFECTO SE ACUDIRA A LOS TRIBUNALES COMPETENTES DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS.-----

TRANSITORIOS

---- ARTICULO 1o.- TODO CONDOMINO, A PARTIR DEL MOMENTO EN QUE ADQUIERA TAL CARACTER Y LE SEA ENTREGADA FISICA O VIRTUALMENTE LA POSESION DE SU UNIDAD PRIVATIVA, TENDRA OBLIGACION DE HACER SUS APORTACIONES A LOS FONDOS PREVISTOS EN ESTE REGLAMENTO.-----

---- ARTICULO 2o.- EL PRESUPUESTO Y LOS FONDOS MENCIONADOS, PODRAN SER MODIFICADOS POR LAS CONSTITUYENTES, SIN NECESIDAD DE CELEBRACION DE ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL Y SIN INTERVENCION DEL COMITE GENERAL DE VIGILANCIA, EN TANTO DICHS CONSTITUYENTES CONSERVEN LA MAYORIA.-----

---- ARTICULO 3o.- MIENTRAS LOS CONSTITUYENTES DEL REGIMEN CONSERVEN LA MAYORIA, TENDRAN FACULTADES PARA DESIGNAR Y REMOVER LIBREMENTE LOS COMITES DE VIGILANCIA.-----

---- ARTICULO 4o.- LAS CONSTITUYENTES DEL REGIMEN MIENTRAS SEAN MAYORITARIOS, PODRAN CONVOCAR POR SI MISMOS O A TRAVES DEL ADMINISTRADOR GENERAL A ASAMBLEA CUANDO EN BIEN DE LOS INTERESES COLECTIVOS LO CONSISTE CONVENIENTE.-----

---- ARTICULO 5o.- MIENTRAS LOS CONSTITUYENTES REGIMEN NO HAYAN REALIZADO ENAJENACION O COMPROMISO SOBRE UNA UNIDAD PRIVATIVA, QUEDAN LIBERADOS DE LA OBLIGACION DE CONSTITUIR EL FONDO COMUN DE RESERVA RESPECTO A DICHA UNIDAD.-----

EL ADMINISTRADOR GENERAL REGISTRARA CONTABLEMENTE LA PARTE DE ESE FONDO CORRESPONDIENTE A TAL UNIDAD, PERO ESTO NO SIGNIFICARA QUE LAS CONSTITUYENTES SE ENCUENTREN EN MORA.-----

---- ARTICULO 6o.- MIENTRAS LOS CONSTITUYENTES CONSERVEN LA MAYORIA PODRAN AUTORIZAR AL ADMINISTRADOR GENERAL PARA CONTRATAR EL O LOS SEGUROS REFERIDOS EN ESTE REGLAMENTO, SIN NECESIDAD DE CELEBRACION DE ASAMBLEA Y SU DECISION AL RESPECTO SERA OBLIGATORIA PARA TODOS LOS CONDOMINOS.-----

---- ARTICULO 7o.- ES FACULTATIVO PARA LAS CONSTITUYENTES EJERCER SUS DERECHOS ANTE LAS ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL Y DE LOS CONDOMINOS, RESPECTO A LAS UNIDADES PRIVATIVAS DE QUE SEAN TITULARES, POR SI MISMAS, MEDIANTE APODERADOS SOLO MEDIANTE CARTA PODER QUE ESPECIFIQUE ESE CARACTER.-----

Yo, El Licenciado **JOSE ANTONIO ACOSTA PEREZ**, adscrito y sustituto del señor Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Titular de la Notaría número Dos y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos con sede en esta Ciudad, quien actualmente se encuentra con licencia **CERTIFICO**: Que la presente copia fotostática es copia fiel y exacta de su original, de la que fue sacada y que doy fe haber tenido a la vista para su cotejo, la cual consta de trece **foja (s)** útil (es) levantándose al efecto el acta número **147,461** Volumen **4,991** Página **225** del Protocolo a mi cargo con esta fecha y en la que consta la presente copia que se certifica.- **DOY FE.**- Cuernavaca, Morelos a los seis días del mes de agosto del año dos mil tres. -----

LIC. JOSE ANTONIO ACOSTA PEREZ
ADSCRITO Y SUSTITUTO DEL TITULAR



Yo, Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Titular de la Notaria número Dos y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en esta Ciudad, **CERTIFICO:** Que la presente copia fotostática es copia fiel y exacta de diversa copia certificada por el señor Licenciado JOSE ANTONIO ACOSTA PEREZ, quien actuó en Sustitución del Suscrito Notario, de la que fue sacada y que doy fe haber tenido a la vista para su cotejo la cual consta de catorce foja (s) útil (es), levantándose al efecto el acta número **152,184** volumen **5,124** página **293** del protocolo a mi cargo con esta fecha y en la que consta la presente copia que se certifica.- **DOY FE.**- Cuernavaca, Morelos, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil tres.-----

~~_____~~
LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA
SACH-510619-BU



lfs

Yo, Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Titular de la Notaria número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en esta Ciudad, **CERTIFICO:** Que la presente copia fotostática es copia fiel y exacta de la diversa copia certificada por el Suscrito Notario, de la que fue sacada y que doy fe de haber tenido a la vista para su cotejo la cual consta de catorce foja (s) útil (es), levantándose al efecto el acta número **187,684** Volumen **6,334** página **296** del protocolo a mi cargo con esta fecha y en la que consta la presente copia que se certifica.- **DOY FE.**- Cuernavaca, Morelos, a los diez días del mes de marzo del año dos mil siete.-----


LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA
SACH-510619-BUA



Lore



