

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN



REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DE LA UNIDAD CONDOMINIAL

“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

CAPÍTULO II. DE LA ASAMBLEA GENERAL

CAPÍTULO IV. DEL ADMINISTRADOR GENERAL O ÚNICO

CAPÍTULO V. DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

CAPÍTULO VI. DE LAS SANCIONES

CAPÍTULO VII. DE LAS MODIFICACIONES Y CONTROVERSIA

Cotejado



40456.18 - REGLAMENTO
CONDOMINIO

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- El Régimen de Propiedad en Conjunto Habitacional **CONDOMINIO "TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA"**, se encuentra ubicado en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, por consiguiente se rige por las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Querétaro, así como por la Escritura Constitutiva de dicho Régimen y por lo previsto por las demás disposiciones aplicables a la materia.

Artículo 2.- Para los efectos de este Reglamento los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se indica.

- a) **Ley:** Código Urbano y Código Civil del Estado de Querétaro de Arteaga, según aplique.
- b) **Escritura Constitutiva:** La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio.
- c) **Reglamento de Condominio y Administración:** El Presente documento que integra el Anexo "A" y regula la administración, la operación y todo lo relativo al condominio.
- d) **Inmueble o Área Privativa:** Casa habitación, propiedad de los Condóminos al interior de la Unidad Condominal denominada "**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**".
- e) **Condominio:** El conjunto conformado por casas habitación y áreas comunes, ubicados en Palma Datilera número 106 interiores 1, 2, 3, 4 y 5 en la Delegación Epigmenio González, C.P. 76148 de la Unidad Condominal, así como sus Condominios numerados del 1 al 5, denominado "**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**".
- f) **Condómino:** La persona física o moral que en calidad de propietario tenga un inmueble o más, o aquella que haya celebrado contrato por el cual posteriormente se convierta en propietario.
- g) **Áreas y Bienes de Uso Común:** Aquellas áreas que pertenecen a todos los condóminos en copropiedad de los porcentajes que se establezcan en la Escritura Constitutiva.
- h) **Casa Club:** A la Casa Club y sus instalaciones del condominio "**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**", cuyo funcionamiento se detalla en el **ANEXO "A"**.
- i) **Desarrollador:** La empresa y/o sociedad y/o fideicomiso que construyó, formalizó y vendió el condominio.
- j) **Comité Técnico:** Al Comité establecido por el Desarrollador para la revisión y aprobación de proyectos de construcción.
- k) **Asamblea General:** Es el Órgano máximo del Condominio, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones en los términos de la Ley.
- l) **Administrador:** Es la persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que en los primeros dos años es

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- El Régimen de Propiedad en Conjunto Habitacional **CONDOMINIO "TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA"**, se encuentra ubicado en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, por consiguiente se rige por las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Querétaro, así como por la Escritura Constitutiva de dicho Régimen y por lo previsto por las demás disposiciones aplicables a la materia.

Artículo 2.- Para los efectos de este Reglamento los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se indica.

- a) **Ley:** Código Urbano y Código Civil del Estado de Querétaro de Arteaga, según aplique.
- b) **Escritura Constitutiva:** La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio.
- c) **Reglamento de Condominio y Administración:** El Presente documento que integra el Anexo "A" y regula la administración, la operación y todo lo relativo al condominio.
- d) **Inmueble o Área Privativa:** Casa habitación, propiedad de los Condóminos al interior de la Unidad Condominal denominada "**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**".
- e) **Condominio:** El conjunto conformado por casas habitación y áreas comunes, ubicados en Palma Datilera número 106 interiores 1, 2, 3, 4 y 5 en la Delegación Epigmenio González, C.P. 76148 de la Unidad Condominal, así como sus Condominios numerados del 1 al 5, denominado "**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**".
- f) **Condómino:** La persona física o moral que en calidad de propietario tenga un inmueble o más, o aquella que haya celebrado contrato por el cual posteriormente se convierta en propietario.
- g) **Áreas y Bienes de Uso Común:** Aquellas áreas que pertenecen a todos los condóminos en copropiedad de los porcentajes que se establezcan en la Escritura Constitutiva.
- h) **Casa Club:** A la Casa Club y sus instalaciones del condominio "**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**", cuyo funcionamiento se detalla en el **ANEXO "A"**.
- i) **Desarrollador:** La empresa y/o sociedad y/o fideicomiso que construyó, formalizó y vendió el condominio.
- j) **Comité Técnico:** Al Comité establecido por el Desarrollador para la revisión y aprobación de proyectos de construcción.
- k) **Asamblea General:** Es el Órgano máximo del Condominio, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones en los términos de la Ley.
- l) **Administrador:** Es la persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que en los primeros dos años es

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN



contratado por el desarrollador y posteriormente ratificado o substituido por la Asamblea General.

- m) **Comité de Vigilancia:** Órgano de control y vigilancia integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del Administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condominio.
- n) **Asociación de Condóminos:** Es aquella por medio de la cual la Administración manejará los recursos económicos del Condominio ya a la cual todos los condóminos deber asociarse sin excepción alguna.
- o) **Cuota Ordinaria:** Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar las cargas comunes, los gastos de administración, mantenimiento, conservación, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.
- p) **Cuota Extraordinaria:** Cantidad monetaria acordada en Asamblea General para sufragar gastos imprevistos o extraordinarios.
- q) **Moroso:** Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.
- r) **Sanción:** Multa o medida de apremio impuesta a un condómino, poseedor o residente que viole la Ley, este reglamento y/o sus anexos, los acuerdos de Asamblea o alguna disposición por parte de la Administración.
- s) **Fondo de Reserva:** Es aquel que se constituye para cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras y mantenimiento, así como para atender emergencias o imprevistos en tanto se celebra una Asamblea General y se determinan cuotas extraordinarias. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada Inmueble y será equivalente a 3 Cuotas Ordinarias.

Artículo 3.- Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a los "INMUEBLES", "ÁREAS PRIVATIVAS", "ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN", "CASA CLUB" (en lo conducente) y "CONDÓMINOS", poseedores, arrendatarios, visitas, empleados domésticos y proveedores que se encuentran en el "CONDOMINIO".

Artículo 4.- Todos los "CONDÓMINOS", poseedores o residentes, sus dependientes, usuarios a cualquier título, quedan sujetos al cumplimiento del presente Reglamento y a las decisiones de la "ASAMBLEA GENERAL" de él "CONDOMINIO", celebrada de conformidad con este Reglamento, del "COMITÉ DE VIGILANCIA" y del "ADMINISTRADOR", bastando la simple adquisición o arrendamiento de cualesquiera de los "INMUEBLES O ÁREAS PRIVATIVAS", su mera ocupación o acceso a las mismas, para que queden obligados a su cumplimiento, siendo en el caso de los poseedores, dependientes, arrendatarios o usuarios, los propietarios los directamente responsables del cumplimiento de este Reglamento.

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN



Artículo 5.- En todo contrato para la adquisición de derecho sobre algún lote, casa en construcción o casa terminada, se hará constar que se entrega al interesado un ejemplar de este Reglamento y de sus anexos.

Artículo 6.- Los "CONDÓMINOS" estarán obligados, a dar aviso de inmediato al "ADMINISTRADOR", de cualquier deterioro material o cualquier situación dentro del "CONDOMINIO" anómala o violatoria del presente Reglamento.

Artículo 7.- El destino general de cada "INMUEBLE O ÁREAS PRIVATIVA" será exclusivamente para el uso habitacional unifamiliar, con excepción de los que sean designados para otro fin en la "ESCRITURA CONSTITUTIVA" del Régimen de Condominio.

Así mismo, reiterando el párrafo anterior, queda estrictamente prohibido instalar en los "INMUEBLE O ÁREAS PRIVATIVA", cualquier giro comercial, industrial o de servicios que no se encuentre regulado en su escritura de propiedad.

Es obligatorio, para toda persona que adquiera un "INMUEBLE O ÁREAS PRIVATIVA", sujetarse plena y cabalmente a las disposiciones del presente Reglamento y sus Anexos, para cualquier modificación y/o alteración al mismo, debiendo cumplir con los lineamientos del "REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN", para el caso de ejecutarlas.

Por cuanto hace a los muros colindantes de los "INMUEBLES", que tengan ROOF GARDEN, estos deberán tener una altura mínima de UN METRO CON VEINTE CENTIMETROS.

Todos los proyectos que sean aprobados por el Comité Técnico, como se describe en el Reglamento de Construcción, tendrán que tener las autorizaciones correspondientes y, sujetarse a los lineamientos marcados por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro

Es obligatorio para todo "CONDÓMINO" que transmita la propiedad de su "INMUEBLE", hacer del conocimiento del adquirente la existencia y obligatoriedad de este Reglamento y sus anexos e incorporarlos a la escritura correspondiente.

CAPÍTULO II. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS.

Artículo 8.- Los "CONDÓMINOS" podrán usar, gozar y disponer de sus "INMUEBLES O ÁREAS PRIVATIVAS", de acuerdo a lo dispuesto en la "ESCRITURA CONSTITUTIVA", el presente Reglamento, la Escritura por la cual se transmite la propiedad del "CONDÓMINO" y la Ley.

Artículo 9.- Cada "CONDÓMINO" habitará su "INMUEBLE" en forma ordenada y tranquila; por lo tanto, no podrá destinarla a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, no haciéndola servir a objeto distinto al de casa habitación unifamiliar, ni efectuar acto alguno o incurrir en omisiones, aún en el interior de su "INMUEBLE O ÁREAS PRIVATIVA", que perturben la tranquilidad de los demás "CONDÓMINOS" o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del "CONDÓMINIO".

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN



Artículo 10.- Los **"CONDÓMINOS"** podrán hacer reparaciones en el interior de su **"INMUEBLE"**, pero les estará prohibida toda innovación o modificación que altere la estructura, muros de cualquier tipo u otros elementos esenciales de los **"INMUEBLES"**, o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad, por lo tanto no podrán abrirse puertas, claros o ventanas hacia ningún punto, salvo las obras que estén autorizadas por el **"COMITÉ TÉCNICO"** respecto del mismo.

Para el caso de los departamentos, tendrá que respetarse los lineamientos que el **"COMITÉ TÉCNICO"** determine con respecto a la tonalidad, diseño y marca de las cortinas en todas las fachadas, por lo cual, no se podrán modificar.

Artículo 11.- El incumplimiento de lo previsto en los Artículos 8, 9, y 10 de este Reglamento, obligará al infractor de estas disposiciones, al pago de los daños y perjuicios que resulten, y podrá ser sancionado en los términos de La Ley.

Artículo 12.- Cada **"CONDÓMINO"** podrá servirse de las **"ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN"** y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o perjudicar el derecho de los demás.

Artículo 13.- Los **"CONDÓMINOS"** deberán mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones que pertenezcan a su **"INMUEBLE O ÁREA PRIVATIVA"**, el estacionamiento asignado (para el caso de los departamentos), y lo que sea parte de servicios o **"ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN"**.

Artículo 14.- No se podrá instalar o almacenar en los **"INMUEBLES O ÁREA PRIVATIVAS"** ningún equipo, maquinaria o sustancias que causen o puedan causar peligro, insalubridad o molestias.

De igual forma aplica la prohibición para el **"CONDÓMINO"**, o cualquier otra persona ajena al **"CONDOMINIO"**, tener a la vista objetos personales, muebles, o cualquier otro objeto en la parte frontal del **"INMUEBLE O ÁREA PRIVATIVA"**.

Así también, queda estrictamente prohibido realizar tendidos de ropa a la vista de los demás **"CONDÓMINOS"**, debiéndose realizar dentro del patio de servicio; así mismo, cualquier instalación de equipos de refrigeración y/o calefacción en las ventanas del mismo.

Consecutivamente, para el caso de instalación especial no prevista en el **"REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN"**, deberán de quedar ocultas desde cualquier punto de vista del exterior del **"INMUEBLE O ÁREA PRIVATIVA"**, en caso de instalar calentador solar, tanque estacionario, antena de televisión satelital, etc., deberá elevar los pretilas a la altura necesaria para que cualquier elemento se encuentre debidamente oculto desde cualquier vista del **"INMUEBLE O ÁREA PRIVATIVA"**.

De igual forma tendrán las siguientes prohibiciones, estas enunciadas adicionales a las ya estipuladas en el cuerpo del presente documento:

- a. Queda estrictamente prohibido la colocación de herrerías en ventanas de fachadas principales;
- b. Queda estrictamente prohibido la colocación de adornos, fisuras, o cualquier cosa que altere la fachada en relación a la imagen urbana de la vivienda;

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION



- c. Queda estrictamente prohibido la colocación de buzones, esto hasta acordar el diseño por mayoría de votos en asamblea general ordinaria;
- d. Las luminarias o focos deberán ser en colores cálidos o amarillos;
- e. No se podrán colocar objetos en barandales de balcones;
- f. Es responsabilidad de cada propietario mantener la jardinería de fachadas en óptimas condiciones;
- g. No se podrán colocar rack de bicicletas (o bicicletas) ni escaleras en cocheras frontales o laterales;
- h. Deberá respetarse el diseño de jardinería acorde lo que se tiene en áreas comunes; y
- i. No es autorizado colocar ningún tipo de árbol en jardineras de fachadas, ya que estos podrían dañar instalaciones de servicios.

Artículo 15.- Los "CONDÓMINOS" no harán, ni dejarán hacer, por personas que ocupen su "INMUEBLE O ÁREA PRIVATIVA" permanente o transitoriamente, nada que pueda dañar el buen aspecto y prestigio del "CONDOMINIO", siendo responsable de los daños y perjuicios que causen al "CONDOMINIO" por sí mismos, o por personas que de ellos dependan, labore o asistan a su "INMUEBLE O ÁREA PRIVATIVA", dicha responsabilidad subsiste, aun cuando hagan abandono de sus derechos o renuncien a usar determinadas "ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN".

Artículo 16.- En las zonas habitacionales, los "CONDÓMINOS" no podrán pintar o decorar en ninguna forma las fachadas exteriores de sus "INMUEBLES", sin el acuerdo previo del Comité Técnico.

Por cuanto hace a los desperdicios domésticos, estos deberán de ser depositados en bolsas negras y cerradas, debiendo separarse en orgánicos e inorgánicos, en los contenedores específicos que se localizaran en el "ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN", del "CONDOMINIO".

Artículo 17.- Los "CONDÓMINOS" deberán permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las "ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN", y si es necesario, a juicio del "ADMINISTRADOR", deberán permitir el acceso a su "INMUEBLES O ÁREAS PRIVATIVAS" a los técnicos, contratistas y obreros encargados de llevar a cabo las reparaciones

Artículo 18.- Ningún ocupante del "CONDOMINIO", podrá estorbar las entradas de los estacionamientos o las vías de circulación, dejando en ellos objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos y, no deberán efectuar actos que pretendan el uso individual sobre "ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN", dado que el "CONDOMINIO" cuenta con cajones de estacionamiento para visitas.

Artículo 19.- Cuando por descuido se cause daño a otros "INMUEBLES O ÁREAS PRIVATIVAS", así como a "ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN", como por ejemplo, el dejar las llaves de agua abiertas, ocasionando inundaciones en los "INMUEBLES O ÁREAS PRIVATIVAS" vecinas o distintas áreas, el responsable pagará los daños ocasionados.

Artículo 20.- Con el objeto de preservar la salubridad en el "CONDOMINIO" queda prohibido tener animales dentro y fuera de los "INMUEBLES O ÁREAS PRIVATIVAS", en

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION



todo caso la **"ASAMBLEA GENERAL"** podrá revisar este asunto y autorizar la modificación de la reglamentación, la tenencia de mascotas en el **"CONDOMINIO"**.

Artículo 21.- Los **"CONDÓMINOS"** son responsables de sus **"INMUEBLES O ÁREAS PRIVATIVAS"**, que deberán ocupar personalmente, desde el momento en que se les hace entrega oficial de los mismos y, serán responsables también de la ejecución, cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por la **"ESCRITURA CONSTITUTIVA"**, el presente Reglamento y la Escritura mediante la cual se les transmite la propiedad por ley.

Artículo 22.- No se podrá colocar en la entrada del **"INMUEBLE"** rótulos o placas de identificación oficial o familiar, para tal caso, el **"DESARROLLADOR"** proporcionará una imagen generalizada del formato bajo el cual se identificara el número oficial de cada **"INMUEBLE"**, esto bajo la finalidad de mantener la armonía del concepto del **"CONDOMINIO"**.

Artículo 23.- Las controversias que surjan entre **"CONDÓMINOS"**, con motivo del ejercicio de sus derechos en el **"CONDOMINIO"**, o las quejas que se tengan en contra de algún **"CONDÓMINO"**, deberán someterse al conocimiento del **"ADMINISTRADOR"**, en caso de que no se logre resolver, se someterá a la **"ASAMBLEA GENERAL"**, quien determinará, en su caso, la solución ante las autoridades competentes.

Artículo 24.- Cada **"CONDÓMINO"** deberá efectuar, bajo su exclusivo cargo todas las reparaciones que requiera su **"INMUEBLE"**.

Artículo 25.- Cada **"CONDÓMINO"** contratará y pagará independientemente los servicios de luz, teléfono, gas, agua y cualquier otro que utilice en forma exclusiva en su **"INMUEBLE O ÁREAS PRIVATIVA"**

Artículo 26.- Cada **"CONDÓMINO"**, se obliga a pagar las **"CUOTAS ORDINARIAS"** y/o **"CUOTAS EXTRAORDINARIAS"** que establezca la **"ASAMBLEA GENERAL"**, así como, las Cuotas que se requieren para formar el Fondo de Reserva.

Lo anterior de acuerdo con el presupuesto que formule el **"ADMINISTRADOR"** y apruebe la **"ASAMBLEA GENERAL"**, con la forma que determine para su pago el Reglamento y los artículos relativos a la ley.

Artículo 27.- El lugar previsto para estacionamiento de vehículos de visitas, será ubicado en el **"ÁREA Y BIENE DE USO COMÚN"**, y para el caso de los departamentos, se asignara dentro del área común de estos.

Artículo 28.- Ningún **"CONDÓMINO"** podrá quitar, cambiar o modificar los árboles y áreas verdes aledañas a su **"INMUEBLE"** y en general del **"CONDOMINIO"**.

Artículo 29.- Son cargas comunes:

- a) Los impuestos, derechos, multas y cooperaciones no individuales de los que sean causantes los **"CONDÓMINOS"** en forma colectiva.
- b) Los gastos de mantenimiento de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de **"ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN"** del **"CONDOMINIO"**.

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION



- c) Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes del "CONDOMINIO".
- d) Los gastos de agua, alumbrado de todas las "ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN" del "CONDOMINIO".
- e) Las erogaciones por utensilios necesarios para el mantenimiento, limpieza y servicio del "CONDOMINIO".
- f) En general, todas las que determinen la "ESCRITURA CONSTITUTIVA", el Reglamento, las Escrituras en que se transmite la propiedad, las que acuerde la "ASAMBLEA GENERAL" y las contenidas en La Ley.

Artículo 30.- El "ADMINISTRADOR", podrá realizar la obra necesaria para mantener en buen estado de conservación las "ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN" y servicios del "CONDOMINIO" sin requerir acuerdo previo de los "CONDÓMINOS" y con cargo al presupuesto de gastos aprobados.

Artículo 31.- Cuando sea insuficiente el presupuesto determinado por la "ASAMBLEA GENERAL" para cubrir los gastos a que se refiere el artículo anterior, el "ADMINISTRADOR" convocará a la "ASAMBLEA GENERAL" para que ésta resuelva lo procedente.

Artículo 32.- La reparación de vicios ocultos, cuyo saneamiento no se posible exigir a otra persona, se pagará por los "CONDÓMINOS" en la proporción al indiviso de cada "INMUEBLE", según la "ESCRITURA CONSTITUTIVA" debiendo acordarse la reparación por el voto mayoritario de la "ASAMBLEA GENERAL".

Artículo 33.- Los gastos que sin ser necesarios aumentan el valor del "CONDOMINIO", y los que mejoran el aspecto o la comodidad del mismo, únicamente podrán efectuarse con la previa autorización de cuando menos el 75% de los "CONDÓMINOS".

Artículo 34.- Los "CONDÓMINOS", no podrán realizar ninguna obra en las "ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN", las reparaciones urgentes serán responsabilidad del "ADMINISTRADOR", siempre con cargo al fondo de la reserva.

Artículo 35.- Cuando se causen gastos por cosas o servicios que beneficien a los "CONDÓMINOS" en proporciones diversas, su costo deberá repartirse en relación con el beneficio que cada uno de ellos obtenga, previa autorización de la "ASAMBLEA GENERAL".

Artículo 36.- El "CONDÓMINO" que no cumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos, además de las penas convencionales e intereses moratorios que se aprueben en la "ASAMBLEA GENERAL".

Artículo 37.- Los "CONDÓMINOS" no podrán votar en los asuntos en que estén personalmente involucrados.

CAPÍTULO III. DE LA ASAMBLEA GENERAL.

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN



Artículo 38.- La “**ASAMBLEA GENERAL**”, como órgano supremo del “**CONDOMINIO**” se instalará con la representación del “**ADMINISTRADOR**”, el “**DESARROLLADOR**” y los “**CONDÓMINOS**” que asistan conforme al quórum que señale la convocatoria.

Artículo 39.- La votación será personal, nominal y directa.

Artículo 40.- La “**ASAMBLEA GENERAL**” tendrá las siguientes facultades.

- a) Nombrar y remover libremente al “**ADMINISTRADOR**”, excepto al que funja por los primeros dos años y que será designado por el “**DESARROLLADOR**”.
- b) Determinar la responsabilidad frente a terceros a cargo del “**ADMINISTRADOR**” y los que correspondan a los “**CONDÓMINOS**”, por actos realizados por aquel con motivo del desempeño de su cargo.
- c) Nombrar y remover el “**COMITÉ DE VIGILANCIA**” elegido entre los representantes del “**CONDOMINIO**”, salvo el primer año que será elegido por el “**DESARROLLADOR**”.
- d) Resolver sobre la clase y monto de la garantía que debe otorgar el “**ADMINISTRADOR**” para garantizar el fiel desempeño de su cargo.
- e) Examinar y en su caso aprobar, el estado de cuenta anual que somete el “**DESARROLLADOR**” a su consideración.
- f) Discutir y en su caso aprobar, el presupuesto de gastos del “**CONDOMINIO**” en general para el año siguiente.
- g) Establecer las “**CUOTAS ORDINARIAS**” a cargo de los “**CONDÓMINOS**”, destinado a los gastos de mantenimiento y administración. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en la primera “**ASAMBLEA GENERAL**”.
- h) Promover lo procedente ante las autoridades competentes, cuando el “**ADMINISTRADOR**” infrinja La Ley, el presente Reglamento, la “**ESCRITURA CONSTITUTIVA**” o mediante la cual se transmite la propiedad de los “**INMUEBLES O ÁREAS PRIVATIVAS**” y cualquier otra disposición legal aplicable.
- i) Instruir al “**ADMINISTRADOR**” para el mejor cumplimiento de su cargo.
- j) Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al “**ADMINISTRADOR**”.
- k) Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y este Reglamento, cumpliendo las condiciones que se prevén en dichos documentos, así como las disposiciones legales aplicables.

Artículo 41.- Los “**CONDÓMINOS**”, podrán convocar a “**ASAMBLEA GENERAL**”, sin la intervención del “**ADMINISTRADOR**” cuando sus votos representen por lo menos el 51%

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN



del total del indiviso del "CONDOMINIO", observando los requisitos señalados en el inciso "I" del artículo 52 del presente Reglamento.

Artículo 42.- Cuando una "ASAMBLEA GENERAL" se celebre en virtud de primera convocatoria, el quórum será del 75% de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum requerido será del 51% de los condóminos, si la Asamblea General se efectúa en tercera convocatoria no habrá quórum mínimo requerido, se celebrará con los "CONDÓMINOS" que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los "CONDÓMINOS" presentes.

La "ASAMBLEA GENERAL" se efectuará el día indicado, dejando pasar media hora entre primera, segunda y tercera convocatorias, con la finalidad de dar oportunidad a que se presenten los "CONDÓMINOS".

Artículo 43.- La "ASAMBLEA GENERAL" será presidida por el "CONDÓMINO" designado en ese momento, pudiendo ser el Presidente del "COMITÉ DE VIGILANCIA"., Su función consistirá en moderar la misma, en garantizar que el Orden del Día plasmado en la convocatoria se desahogue cabalmente y en firmar junto con el "ADMINISTRADOR" el acta correspondiente.

Artículo 44.- En todas las "ASAMBLEAS GENERALES", fungirá como Secretario de las mismas el "ADMINISTRADOR", quien levantará las actas de las asambleas y las protocolizará ante notario público. Estas serán firmadas por el Secretario y el Presidente de la "ASAMBLEA GENERAL".

Artículo 45.- El "ADMINISTRADOR", tendrá siempre a la vista de los "CONDÓMINOS" las actas de asamblea.

Artículo 46.- Las determinaciones legalmente tomadas por la "ASAMBLEA GENERAL", obligan a todos los "CONDÓMINOS", incluyendo a los ausentes y disidentes.

CAPÍTULO IV. DEL ADMINISTRADOR

Artículo 47.- El "ADMINISTRADOR", es la persona física o moral, nombrada por elección en la "ASAMBLEA GENERAL", excepto el primer "ADMINISTRADOR" que será nombrado por el "DESARROLLADOR".

Artículo 48.- Todos los "CONDÓMINOS" podrán fungir como "ADMINISTRADOR" en el período que corresponda, siempre y cuando la "ASAMBLEA GENERAL" decida que el "ADMINISTRADOR" pueda ser ostentado por los propios "CONDÓMINOS".

Artículo 49.- El "ADMINISTRADOR" durará en su cargo un año, salvo el nombrado por el "DESARROLLADOR". Que durará dos años en dicho cargo y podrá ser reelegido por la "ASAMBLEA GENERAL", por otro período de igual duración.

Artículo 50.- El "ADMINISTRADOR" será el representante legal de los "CONDÓMINOS" en todos los asuntos comunes relacionados con el "CONDOMINIO", teniendo las facultades de Apoderado General obteniendo poderes para actos de administración para pleitos y cobranzas, para aperturar y firmar en las cuentas de cheques del "CONDOMINIO" o de la Asociación Civil que se constituya, para llevar a cabo todos los trámites necesarios

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN



ante el SAT y las distintas instituciones gubernamentales y pudiendo absolver posiciones, debiendo otorgarse el poder correspondiente ante fedatario Público.

Pero tratándose de otras facultades especiales y de las que requieran cláusula especial conforme a la Ley, necesitará el acuerdo de la **"ASAMBLEA GENERAL"**, por mayoría del 51% de los **"CONDÓMINOS"** representados en ella.

Artículo 51.- Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el **"ADMINISTRADOR"** dentro de sus funciones, obligarán a todos los **"CONDÓMINOS"**, a menos que el 75% de la **"ASAMBLEA GENERAL"** las modifique o revoque.

Artículo 52.- Corresponde al **"ADMINISTRADOR"**:

- a) Cuidar y conservar los bienes del **"CONDOMINIO"** y los servicios comunes, así como la integración, organización y desarrollo de la comunidad condominal.
- b) Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el **"CONDOMINIO"**.
- c) Atender las quejas expresadas por los **"CONDÓMINOS"**, respecto de la operación de las instalaciones y servicios del **"CONDOMINIO"**.
- d) Realizar todos los actos generales y mantenimiento del **"CONDOMINIO"**.
- e) Realizar las obras necesarias para mantener el **"CONDOMINIO"** en buen estado de seguridad, estabilidad, conservación; para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
- f) Ejecutar los acuerdos de la **"ASAMBLEA GENERAL"**, salvo que ésta designe a otra persona.
- g) Verificar la recaudación de las cuotas que corresponden a los fondos de mantenimiento, administración y reservas del **"CONDOMINIO"**.
- h) Aportar obligatoriamente las cuotas de mantenimiento del **"CONDOMINIO"**, al **"FRACCIONAMIENTO"**, para mantenimiento de éste.
- i) Ejecutar los gastos de mantenimiento y administración del **"CONDOMINIO"** Tener a disposición de los **"CONDÓMINOS"**, mensualmente los recibos de pago de cuotas de mantenimiento y administración del **"CONDOMINIO"**.
- j) Tener a disposición de los condóminos, mensualmente los recibos de pago de cuotas de mantenimiento y administración del condominio.
- k) Llevar una relación de los gastos contables efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración del **"CONDOMINIO"**.
- l) Llevar una relación que muestre los montos de las aportaciones y de las cuotas pendientes de cubrir, expresando el saldo pendiente de pago.

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN



- m) Convocar a la **"ASAMBLEA GENERAL"**, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de su celebración, indicando el lugar, día y hora, incluyendo el Orden del Día.
- n) Colocar las Convocatorias de **"ASAMBLEAS GENERALES"**, en uno o más lugares visibles del **"CONDOMINIO"**.
- o) Exigir con la representación de los demás **"CONDÓMINOS"** al infractor de La Ley, las responsabilidades en que incurra.
- p) Cuidar de la debida observancia y cumplimiento de las disposiciones de la **"ESCRITURA CONSTITUTIVA"**, de este Reglamento, de la Escritura mediante la cual se transmite la propiedad a los **"CONDÓMINOS"**, La Ley y el Código Civil, realizando las funciones que éstas dispongan y la **"ASAMBLEA GENERAL"** consigne.
- q) Dar a conocer a los **"CONDÓMINOS"** los acuerdos tomados en la **"ASAMBLEA GENERAL"**.

Artículo 53.- El **"ADMINISTRADOR"**, podrá ser libremente removido de su cargo, por acuerdo del 75% de la **"ASAMBLEA GENERAL"**, cuando no dé cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones, y por ausencias que le impidan el eficaz cumplimiento de las mismas.

Artículo 54.- El **"ADMINISTRADOR"**, será solidariamente responsable con los que le hayan precedido por las irregularidades en que hubiesen incurrido estos si conociéndolas, no las denuncia a la **"ASAMBLEA GENERAL"** convocada de inmediato para tal efecto.

CAPÍTULO V. DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

Artículo 55.- El **"COMITÉ DE VIGILANCIA"**, estará integrado por tres personas, mismas que serán elegidas en **"ASAMBLEA GENERAL"**, y ocuparán los cargos de Presidente, Tesorero y Secretario con sus respectivos suplentes: durarán en sus cargos 1 año o hasta que se designe a quien deba substituirlos.

Las funciones del **"COMITÉ DE VIGILANCIA"** serán:

- a) Cerciorarse de que el **"ADMINISTRADOR"**, dé cumplimiento a los acuerdos que se tomen en la **"ASAMBLEA GENERAL"**.
- b) Verificar que el **"ADMINISTRADOR"**, lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones.
- c) Determinar lo procedente, en los casos en que deba existir autorización de la Dirección de Administración Urbana del Municipio, por lo que se refiere al registro de los acreedores.
- d) Dar fe de conformidad, para que se realicen las obras a las que se refiere el presente reglamento y de La Ley.
- e) Verificar los estados de cuenta que debe rendir el **"ADMINISTRADOR"** a la **"ASAMBLEA GENERAL"** mensualmente.

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN



- f) Comprobar la inversión del Fondo de Reserva en instrumentos de renta fija.
- g) Coadyuvar con el "ADMINISTRADOR" en observaciones a los "CONDÓMINOS" sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- h) Convocar a la "ASAMBLEA GENERAL", cuando a su requerimiento el "ADMINISTRADOR" no lo haga dentro de los tres días siguiente a la fecha que debió haberlo hecho. Así mismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la "ASAMBLEA GENERAL" de irregularidades en que haya incurrido el "ADMINISTRADOR", con notificación a éste, para que comparezca a la "ASAMBLEA GENERAL".
- i) Realizar funciones que le sean asignadas por la "ASAMBLEA GENERAL", y cumplir con las obligaciones que establecen el Reglamento, La Ley y las demás disposiciones legales aplicables.
- j) Sus funciones serán únicamente de vigilancia y no así de administración.

CAPÍTULO VI. DE LAS SANCIONES.

Artículo 56.- Los "CONDÓMINOS" que no paguen oportunamente las cuotas para gastos comunes establecidas por la "ASAMBLEA GENERAL", estará obligados a pagar los intereses moratorios que determine la "ASAMBLEA GENERAL", sobre el importe de las cuotas omitidas o extemporáneamente pagadas. También podrá hacerse acreedor a las penas convencionales y al corte de los servicios que determine la "ASAMBLEA GENERAL".

Artículo 57.- El pago de las cuotas correspondientes se hará mensualmente dentro de los primeros cinco días de cada mes, sin necesidad de previo cobro, el "CONDÓMINO" que no cubra puntualmente sus cuotas, pagará intereses de conformidad con el artículo anterior, entendiéndose a los meses comenzados como cumplidos, los intereses seguirán computándose mientras no sean cubiertas las cuotas correspondientes.

Artículo 58.- El "CONDÓMINO" que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia a favor del "CONDOMINIO" por las cuales se les transmite la propiedad.

El ejercicio de esta acción será resuelto en "ASAMBLEA GENERAL", requiriéndose un mínimo de votos del 75% de "CONDÓMINOS" asistentes

CAPÍTULO VII. MODIFICACIONES Y CONTROVERSIAS.

Artículo 59.- Se requiere el acuerdo expreso de al menos el 75% del total de los "CONDÓMINOS" en "ASAMBLEA GENERAL", para modificar lo dispuesto en la "ESCRITURA CONSTITUTIVA" o reformar este Reglamento, en el entendido que es requisito indispensable que el quórum mínimo para la celebración de esta "ASAMBLEA GENERAL" en primera, segunda o tercera convocatoria sea válida legalmente.

Cotejado

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN



Artículo 60.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de La Ley, de la "ESCRITURA CONSTITUTIVA" y de la Traslativa de Dominio, así como de las demás disposiciones, será sometidas al arbitraje de los tribunales competentes con sede en el estado de Querétaro.

ATENTAMENTE

Cotejado