

# **REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL CONJUNTO DENOMINADO CONDOMINIO MARALAGO ACAPULCO**

## **TITULO PRIMERO. AMBITO DE APLICACIÓN Y OBLIGATORIEDAD.**

### **CAPITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES.**

ARTÍCULO 1º.- El presente reglamento constituye el conjunto de normas que regulan la vida condominal y relaciones internas de los condóminos dentro del conjunto residencial denominado Condominio Maralago Acapulco.

Además de las disposiciones que integran este reglamento, serán aplicables las contenidas en el Código Civil, en la Ley de Propiedad en Condominio, las disposiciones contenidas en la escritura constitutiva del régimen de condominio, las resoluciones que sean emitidas por la asamblea de condóminos y que sean acordes con este mismo reglamento; los usos y costumbres del lugar de ubicación del conjunto, los principios generales del derecho, la justicia y la equidad.

ARTÍCULO 2º.- Se encuentran obligados a observar las disposiciones de este reglamento, así como las resoluciones emitidas por la asamblea de condóminos y el comité de vigilancia, las siguientes personas: los propietarios, los fideicomisarios de los contratos de fideicomiso, los familiares de los propietarios y fideicomisarios, el administrador, el comité de vigilancia, invitados, visitantes, personal de servicio y todas aquellas personas que por cualquier título ocupen una unidad residencial de propiedad privativa o áreas de propiedad común del conjunto

La simple adquisición de cualquiera de las unidades privativas y espacios de estacionamiento que integran el conjunto, su mera ocupación o acceso a los mismos, constituye una aceptación de la obligatoriedad de las disposiciones de este reglamento, y por tanto, todas las personas mencionadas en el párrafo anterior, quedan sometidas a su cumplimiento.

### **CAPITULO II.- CARACTERISTICAS DEL CONDOMINIO.**

ARTÍCULO 3º.- El condominio se encuentra construido sobre el lote H-6, localizado en el Desarrollo Turístico denominado "Playa Diamante", antes "Copacabana", en la Ciudad y Puerto de Acapulco, Estado de Guerrero, México.

La enumeración, descripción y destino del terreno, construcciones, instalaciones y equipos materiales del condominio, son las establecidas en la escritura constitutiva, así como las que la asamblea de condóminos llegue a establecer en los términos de las leyes aplicables.

ARTÍCULO 4º.- El régimen de condominio se encuentra constituido sobre los edificios A, B, C, D, E, F, G que consta de 12 y 13 niveles y 174 departamentos.

Forma parte de este reglamento y de la escritura constitutiva, la memoria descriptiva de los edificios señalados.

### **CAPITULO III.- DEFINICIONES.**

ARTÍCULO 5º.- Para una mejor definición de los términos que se mencionan en este reglamento, se entenderá por:

a).- **El condominio**, al desarrollo residencial denominado “Maralago Acapulco”.

b).- **“La escritura”** a la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

c).- **“El código”** al Código Civil del Estado de Guerrero.

d).- **“La Ley”** a la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero.

e).- **“Unidades privativas”** son las superficies habitables de cada unidad o departamento, sobre los que existe un derecho exclusivo de propiedad perteneciente a los condóminos.

f).- **“Condómino”** a la persona física o moral propietaria de una o mas unidades privativas, o que haya celebrado contrato de adquisición para convertirse en propietario o fideicomisario de dichas áreas.

g).- **“Asamblea General”** es el órgano supremo del condominio y se integra por todos los propietarios del conjunto residencial denominado Condominio Maralago Acapulco.

h).- **“Comité de vigilancia”** al órgano encargado de vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador.

i).- **“Administrador”** a la persona física o moral a cuyo cargo se encuentra la administración del condominio.

j).- **“Áreas comunes”** a todas aquellas áreas descritas en la escritura constitutiva sobre las cuales los propietarios tienen un derecho de copropiedad proporcional y pro indiviso, sin que exista un derecho exclusivo para un condómino en particular.

k).- **“Pro indiviso”** a la parte proporcional que representa un departamento en el valor total del edificio, expresada en fracciones decimales, que resulta de dividir el valor que corresponda a una unidad entre la suma de valores de todas las unidades del condominio.

l).- **“El reglamento”** al conjunto de normas que rigen la vida interna y las relaciones de los condóminos.

m).- **“Cuotas ordinarias”** a las cantidades que los condóminos deben pagar para cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio.

n).- **“Cuotas extraordinarias”** son las cantidades acordadas por la asamblea general que deben ser pagadas por los condóminos o usuarios autorizados de las áreas privativas, destinadas a cubrir todo tipo de erogaciones o pagos no contemplados en el presupuesto anual, o que habiendo sido contemplados, el fondo de administración y de mantenimiento sea insuficiente para solventarlo.

ñ).- **“Fondo de reserva”** se integra por las aportaciones de los condóminos para cubrir los gastos que la Asamblea autorice.

o).- **“Cuotas de recuperación”** son aquellos pagos que deben hacer los condóminos o usuarios autorizados por el uso de ciertas áreas comunes, tales como Salón de Usos Múltiples y Salón de Negocios o “Business Center”, y cuyo destino será dar mantenimiento a dichas áreas, reparaciones de los desperfectos ocasionados por el uso de éstas, incluyendo la reposición de los consumibles.

p).- **“Depósito en garantía”** es la cantidad pagada anticipadamente por los condóminos o usuarios autorizados, por la utilización de los salones de usos múltiples o salón de negocios, así como por garantía de mudanza, para el caso de que se ocasione algún daño en las áreas indicadas.

q).- **“Ingresos especiales”** son los ingresos no derivados de las cuotas ordinarias o extraordinarias, sino por concepto de recuperación de gastos, ingresos financieros o ingresos por venta del condominio, en caso de destrucción de mas del 50% de su valor, ruina o vetustez.

r).- **“Presupuesto anual”** es el documento que contiene la relación de ingresos (cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias e ingresos especiales) y egresos o gastos (ordinarios o recurrentes y extraordinarios o no recurrentes) previstos para un año calendario, aprobado por la asamblea general de condóminos.

s).- **“Reglamento de adecuaciones y construcciones”** es el reglamento de adecuaciones, instalaciones y construcciones emitido por la asamblea general para regular cualquier construcción o adaptación a las áreas privativas.

t).- **“Usuario autorizado”** son las personas que sin ser propietarios o fideicomisarios, tienen el uso de un área privativa, pudiendo ser comodatarios, concesionarios de locales comerciales, invitados o que por cualquier otro título, estén autorizados legalmente para usar una determinada unidad privativa.

#### **CAPITULO IV.- DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMUN.**

ARTÍCULO 6º.- El conjunto se divide en:

- a).- Bienes de propiedad exclusiva o privativa.
- b).- Bienes de propiedad común.

ARTÍCULO 7º.- Los bienes de propiedad privativa o exclusiva son aquellos sobre los cuales los condóminos tienen un derecho exclusivo para usar, gozar y disfrutar de ellos, en forma singular, pero siempre bajo las limitaciones señaladas en la escritura, este reglamento, la ley, el código y los acuerdos de asamblea.

Formarán parte de las unidades privativas y se considerarán como parte integrante de cada una de ellas, los elementos anexos que les correspondan, que formen parte de cada unidad, ya por así prevenirlo la Escritura Constitutiva o porque les sean asignados al momento del otorgamiento de la escritura de transmisión de propiedad correspondiente.

ARTICULO 8º.- La superficie habitable de las áreas privativas han sido calculadas incluyendo columnas, ductos, muros estructurales y cancelería de la fachada, pero las medidas que forman cada área privativa, excluyen las áreas comunes señaladas en la escritura constitutiva.

ARTICULO 9º.- El destino de todas las áreas privativas será habitacional. No podrá cambiarse o modificarse por ningún concepto, a menos que la asamblea de condóminos acuerde lo contrario, pero para la validez de este acuerdo se requerirá el 75% de votos del total del valor del edificio.

ARTÍCULO 10.- A cada unidad privativa le corresponde un indiviso conforme a la tabla contenida en la escritura constitutiva, el que se aplicará para todos los efectos relativos y de acuerdo con lo establecido en este reglamento y disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 11.- Las áreas y bienes de propiedad común son aquellos que por su destino señalado en la escritura, en la ley, en el código o en este reglamento, pertenecen en su conjunto, pro indiviso, a todos los condóminos, quienes serán considerados como copropietarios de éstos, que además, serán inseparables de los bienes de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 12.- Son bienes de propiedad común los establecidos en la ley, el código, la escritura y este reglamento, y de manera enunciativa, los siguientes:

a).- El terreno, los sótanos, los pórticos, las puertas de entrada, los vestíbulos, galerías, pasillos, corredores, cubos de luz, escaleras, patios, jardines, cubo de elevadores, los elevadores, áreas de circulación, ductos con instalaciones eléctricas, ductos cableados para instalaciones de televisión, ductos cableados para instalaciones telefónicas, tuberías de alimentación y de descarga de agua, drenaje, muros estructurales y parte de la fachada exterior.

b).- Áreas de recepción, áreas destinadas a la administración, las instalaciones destinadas a servicios generales y comunes, áreas de reunión social, recreación y deportivas.

c).- Las áreas señaladas para estacionamiento, excepto que desde su constitución, se haya establecido un derecho exclusivo sobre esta área, como parte integrante de la propiedad exclusiva.

d).- Los elementos de construcción del inmueble como son los cimientos, estructuras, muros de carga, techos y las obras que se llegaren a realizar para el mantenimiento, estabilidad, seguridad y mejoramiento del conjunto.

e).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás bienes de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, drenajes, tinacos, incineradores, hornos, bombas, motores, conductos de distribución de agua, gas,

electricidad, maquinaria en general y todas aquellas instalaciones que sean necesarias para el disfrute común del conjunto.

f).- Alberca, restaurant, terraza y jacuzzi, gimnasio, área comercial, salón de eventos múltiples, salón de juegos, salón de negocios o “business center”.

g).- Cualquier otra parte del terreno, estructura, instalaciones, áreas y obras que sean establecidas con tal carácter por la ley, la escritura, este reglamento y la asamblea general de condóminos.

Serán considerados como bienes de propiedad exclusiva la tubería de agua, instalaciones eléctricas, drenaje, teléfono y aire acondicionado localizados en el interior de los bienes de propiedad exclusiva, así como los plafones, y en general todos aquellos bienes que tengan un aprovechamiento particular y que se encuentren dentro de las unidades privativas.

ARTÍCULO 13.- Los bienes comunes no podrán ser divididos, vendidos o modificados en cuanto a su forma o destino, sin el previo acuerdo del 75% del total de los propietarios que asistan a la asamblea general y siempre que no exista prohibición expresa de la ley.

ARTÍCULO 14.- Los condóminos o usuarios podrán servirse de las áreas comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a lo previsto en este reglamento, a su naturaleza o destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el servicio de los demás condóminos o usuarios autorizados.

Por tanto, está prohibido realizar cualquier obra en dichas áreas, y de manera particular, aquellas que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad, conservación del conjunto, o que afecte la comodidad de los condóminos, o que impidan temporal o permanentemente el uso de dichas áreas.

## **TITULO SEGUNDO. DERECHOS Y OBLIGACIONES.**

### **CAPITULO I.- DE LOS DERECHOS.**

ARTÍCULO 15.- Los condóminos usarán, gozarán y disfrutarán de sus unidades de propiedad exclusiva de manera que no perjudiquen el interés de los demás condóminos, ni les impidan su uso y disfrute o lo hagan más oneroso. Por tanto, podrán enajenar, hipotecar y de cualquier forma gravar su unidad y podrán ejercer sobre ella cualquier acto de dominio, pero siempre y cuando observen las limitaciones y

condiciones establecidas por la ley, por este reglamento y la escritura constitutiva.

ARTICULO 16.- Las unidades de propiedad exclusiva están destinadas para uso habitacional, por lo que para conservar su exclusividad y plusvalía, está prohibido arrendarlas o conceder su uso bajo cualquier modalidad que se asemeje a un contrato de arrendamiento o comodato.

El incumplimiento de esta disposición será sancionada por el Administrador o por el Comité de Vigilancia, conforme a lo estipulado en el Título cuarto, capítulo segundo, de este reglamento.

ARTÍCULO 17.- El administrador ejercitará las acciones que correspondan respecto de los actos celebrados en contravención de lo estipulado en el artículos anteriores.

ARTÍCULO 18.- Todos los condóminos tienen derecho de usar las áreas comunes, de acuerdo con sus características, naturaleza y destino; pero en todo caso, su propiedad y uso se regulará por las disposiciones de este reglamento, por el Código Civil, la Ley, la escritura constitutiva y por los acuerdos de la asamblea general de condóminos.

ARTÍCULO 19.- El derecho que cada condómino tiene sobre las partes comunes, es proporcional al valor que su unidad privativa represente respecto al valor total del edificio. Este derecho de propiedad se le denomina indiviso, y será inseparable de la unidad privativa, por lo que sólo podrá enajenarse, gravarse y transmitirse a terceros conjuntamente con el derecho de propiedad de la unidad privativa que le corresponda.

## **CAPITULO II.- DE LAS OBLIGACIONES.**

ARTÍCULO 20.- Son obligaciones de los condóminos o usuarios autorizados:

I.- Permitir el acceso a su área privativa, al personal de mantenimiento del condominio, para efectuar las reparaciones o realizar el mantenimiento preventivo a las instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas o de gas, ya sea que formen parte de las áreas privativas o de las áreas comunes que colinden con la losa superior, losa inferior o pared medianera de otras áreas privativas, o que sin colindar con éstas, puedan dañarlas.

El encargado de los trabajos o reparaciones deberá dejar los plafones, techos, pisos, paredes o el lugar en donde se realicen los trabajos, en el

mismo estado que tenían antes de la reparación y a la mayor brevedad posible.

II.- Pagar los gastos que se ocasionen por las reparaciones, incluyendo el resanado, relleno, pintura, colocación, reparación o reposición de plafones, en el interior de las áreas privativas.

El administrador formulará la nota de cargo respectiva del total de gastos que importen las reparaciones, dicho cargo será automáticamente cargado a los gastos de su cuenta personal.

Si los trabajos de reparación fueren realizados en áreas comunes, la nota se cargará de manera definitiva a los gastos extraordinarios no recurrentes del condominio.

III.- Realizar las adecuaciones y mejoras que requiera su unidad privativa, sujetándose a las disposiciones de este reglamento y al reglamento de adecuaciones y construcciones, pero las obras que para tal efecto realice deberán ser previamente aprobadas por el administrador y por el comité de vigilancia, y tratándose de adecuaciones urgentes o menores, podrán ser aprobadas únicamente por el administrador.

IV.- Ninguna adecuación o mejora podrá implicar cambios o afectaciones estructurales, de estabilidad, de seguridad, ni derribar total o parcialmente paredes divisorias de sus áreas privativas, aún cuando no sean muros de carga.

V.- No podrá modificarse o alterarse el diseño, decoración, color o estructura de las caras exteriores de las puertas que den acceso a las áreas comunes, pasillos, lobbies, terrazas, jardines o balcones, y esto mismo aplicará para las paredes exteriores, fachadas, pasamanos, protección de balcones, herrería de ventanas, lobbies, pasillos, terrazas, balcones o jardines.

VI.- Permitir el acceso a su área privativa al personal de mantenimiento del condominio, para la conservación y reparación de las instalaciones que atraviesan los ductos o de éstos en si, localizados dentro de la unidad privativa.

VII.- No utilizar instalaciones fijas, elementos fijos de decoración o de cualquier otra naturaleza, que impida el acceso directo a los ductos que contienen instalaciones comunes.

VIII.- Efectuar las reparaciones de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas y de seguridad, que forman parte de su

unidad privativa, únicamente por conducto del personal de mantenimiento del condominio o por personal autorizado por el administrador, salvo que se trate de reparaciones de emergencia y que el personal autorizado no se encuentre disponible, pues en este caso, el propietario o usuario autorizado, podrán contratar a personal ajeno al conjunto, pero en este caso, el personal contratado, deberá firmar una carta responsiva al administrador, aceptando la responsabilidad de cualquier daño que pueda ocasionarse a las áreas comunes o la unidad privativa del propietario contratante o de terceros.

IX.- No realizar obras y colocar instalaciones, muebles u objetos que obstruyan la fachada del conjunto o alteren o afecten la vista o imagen del edificio.

X.- Respetar las especificaciones que sobre la instalación de cortinas o persianas con vista al exterior o a los cubos interiores, sean expedidas por la asamblea general o que se encuentren previstas en este reglamento.

XI.- Permitir el acceso a su unidad privativa, al administrador, a los miembros del Comité de Vigilancia o a la persona autorizada por éstos, para verificar en presencia del condómino o de la persona que designe, el cumplimiento de las normas establecidas en este reglamento o en el reglamento de adecuaciones y construcciones.

XII.- Depositar un duplicado de las llaves de acceso a su unidad privativa, en la administración del condominio, con la finalidad de que, en caso de urgencia, se puedan realizar las reparaciones que ameriten llevarse a cabo. Para este fin, el administrador deberá levantar un acta en la que explicará los trabajos realizados y la urgencia de su realización.

XIII.- Acatar las indicaciones que por escrito le sean remitidas por el administrador, el comité de vigilancia o la asamblea general.

### **CAPITULO III.- DE LAS LIMITACIONES.**

ARTICULO 21.- Adicionalmente a lo establecido en el artículo anterior, para cumplir adecuadamente con los fines establecidos en este reglamento, se establecen las siguientes limitaciones:

a).- - Los condóminos no harán ni dejarán hacer ningún acto que menoscabe el buen aspecto del condominio y la moralidad de los demás condóminos, por lo que todas las personas, sean condóminos, huéspedes, invitados u ocupantes en general, utilizarán las unidades

privativas y áreas comunes, en forma ordenada, tranquila, respetando siempre la moral y las buenas costumbres.

b).- Los condóminos no podrán enajenar o ceder una parte de su unidad exclusiva, tales como piezas o recámaras. En el caso de que esto ocurra, el administrador tomará las medidas necesarias para que cese ese estado irregular, independientemente de ejercitar la acción de nulidad del acto y demás acciones legales que correspondan.

c).- Se prohíbe introducir animales a las unidades privativas o a las áreas comunes, salvo que sean de aquellos que se encuentren contenidos en peceras o acuarios u otros contenedores, siempre que éstos últimos no sean venenosos, peligrosos o salvajes.

No se permitirá que ninguna mascota pueda permanecer en las áreas comunes, salvo que sea con el propósito de transportarlas fuera del conjunto, pero tratándose de visitantes que traigan consigo mascotas, no se les permitirá el acceso al condominio.

d).- Está prohibido utilizar los pasillos, corredores, rampas, cubos de luz, áreas de circulación, escaleras, elevadores y cualquier otro bien de propiedad común, para promover todo tipo de ventas, efectuar reuniones, patinar, montar en bicicleta y cualquier otro juego similar, hacer escándalo, cometer actos de violencia o cualquier otra actividad que no corresponda al destino de esas áreas.

e).- No se podrá colocar en las fachadas internas o externas del edificio, en el pórtico, o en los muros en general, rótulos, placas letreros anuncios o elementos decorativos que descompongan o modifiquen el aspecto estético del edificio.

f).- No se podrá colocar publicidad relativa al arrendamiento o enajenación de las unidades, salvo en los lugares que expresamente sean destinados para esa finalidad por la asamblea de condóminos, el comité de vigilancia o el administrador.

g).- Se prohíbe colgar ropa u otros objetos en las ventanas, balcones y terrazas de los bienes de propiedad exclusiva y en los de propiedad común.

h).- No se podrá colocar aparatos, máquinas o motores distintos a los que usualmente son utilizados para el servicio doméstico o aún siendo de esta categoría, si provocan ruidos, vapores u olores molestos para los demás condóminos.

i).- Está prohibido cocinar en lugares distintos que no sea la cocina de su unidad, con excepción de aquellos que sean preparados y servidos en los lugares especialmente destinados para ello, tales como restaurantes o bares.

No se podrán bajar alimentos ni bebidas de los departamentos a las áreas comunes. En estas áreas sólo se podrán consumir los que se sirven en los diferentes bares y restaurantes existentes dentro del Condominio. Estos alimentos y bebidas se servirán en envases de plástico para evitar poner en riesgo la integridad de los Condóminos.

j).- No se podrá utilizar equipos de sonido, de video con o sin sonido, altoparlantes, conjuntos, orquestas, vehículos automotores o motocicletas con escape abierto o dañado y gritar en las áreas comunes. Se exceptúa de lo anterior, la música contratada para eventos en el salón de usos múltiples, siempre que el volumen de la misma no sea superior a los 60 decibeles y previa la autorización del administrador.

En las unidades privativas no podrán emitirse sonidos de cualquier índole, que rebase los 60 decibeles.

k).- Está prohibido colocar aparatos de aire acondicionado en las áreas comunes, fuera de los lugares específicamente asignados para ello, de acuerdo con los planos del conjunto. Sin embargo, la asamblea podrá autorizar la colocación de tales aparatos en un lugar distinto, cuando las necesidades del condominio lo requieran, previa comprobación de las mismas y siempre y cuando no se afecte la armonía estética del edificio.

l).- Realizar actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de los demás condóminos, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

m).- Hacer uso de sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables o colocar tanques de gas, ya sea en el interior de su unidad privativa o en las áreas comunes del edificio.

n).- Ocupar las azoteas o colocar cualquier objeto sobre éstas, ni podrán elevar nuevos pisos ni hacer otras obras sobre ellas.

o).- La basura que se produzca en las unidades privativas o en las áreas comunes, deberá ser colocada en bolsas de plástico especiales para esa finalidad, atadas por el cuello y colocarla en los compartimientos o lugares establecidos para ese efecto, dentro del

edificio, debiendo hacer la separación de la basura, según sea orgánica o inorgánica.

La basura voluminosa o cajas se deberán empacar en forma compacta, de tal forma que no obstruya los compartimientos o espacios especiales para el depósito de la basura.

p).- Tratándose de cascajo o escombros de obra, no podrá ser depositado en los contenedores de basura. El propietario responsable de él, deberá contratar su desalojo, conforme al reglamento de adecuaciones y construcciones.

q).- Obtener la autorización del administrador para la contratación de los servicios de comunicación, radio, televisión vía satélite, etc., con la finalidad de que en la instalación de estos servicios utilicen los ductos que al efecto ya existan en el edificio y que sean señalados por el administrador.

r).- Cualquier afectación o interferencia que la utilización de los servicios de comunicación, radio o televisión vía satélite, cause en las instalaciones o cableado de otras áreas privativas o comunes, deberá ser corregida por el condómino solicitante del servicio, y en caso de que no lo haga, el administrador estará facultado para retirarlo, a cuenta y cargo del propio condómino causante de la afectación.

s).- La recepción y distribución de periódicos, revistas, propaganda y demás correspondencia, será regulada por el administrador, por lo que el propietario deberá entregar a la administración, una relación de las suscripciones para organizar su entrega.

t).- Los propietarios o usuarios son responsables del cuidado y custodia de los menores de edad dentro del edificio, sin que esa responsabilidad pueda trasladarse al administrador o al personal de servicio del condominio.

u).- Con la finalidad de proteger la integridad y su seguridad de los niños menores de doce años, éstos no podrán utilizar los elevadores sin la compañía de un adulto. Por tanto, será responsabilidad de los condóminos vigilar que se cumpla con esta prevención, sin perjuicio de que el administrador, por conducto del personal de seguridad del edificio, impida que dichos menores hagan uso de los elevadores.

v).- Cuando el personal del servicio doméstico contratado por el propietario de una unidad privativa, deje de prestarle esos servicios, no podrá ser recontratado por ningún otro condómino, sin importar la

causa o el motivo por el cual se haya dado por terminada la relación laboral.

La finalidad de esta medida es prevenir conflictos de índole laboral tanto para los propietarios en lo personal, como para el conjunto, que puedan poner en riesgo los bienes de propiedad exclusiva, o comprometer los bienes comunes de todos los condóminos.

La administración llevará un registro de las personas que hayan dejado de trabajar para los propietarios. Si un propietario llegara a contratar a alguna persona sujeta a la anterior prohibición, el administrador, por conducto del personal de seguridad, no le permitirá el acceso al edificio, comunicándolo de inmediato al propietario para que tome las medidas que estime convenientes.

ARTÍCULO 22.- Salvo las limitaciones establecidas en los artículos 20 y 21, los condóminos podrán hacer toda clase de obras dentro de sus unidades, siempre que las mismas no alteren el destino de éstas ni afecten la estructura, las instalaciones, fachadas, espacios de circulación, vestíbulos y demás bienes de propiedad común, ni restrinjan su uso.

Deberán previamente recabar por escrito, la autorización del administrador, anexando los planos de las obras que pretenden realizar. Si no existe respuesta del administrador, se entenderá que las obras no fueron autorizadas, sin perjuicio de solicitar esa misma autorización al Comité de Vigilancia o a la asamblea general.

ARTÍCULO 23.- El propietario o usuario, que sin la autorización del administrador, lleve a cabo obras o modificaciones, aún cuando no sean perjudiciales para la estructura del conjunto, será sancionado con el equivalente a doscientos salarios mínimos, independientemente de que a su costa, se le obligue a demoler las obras realizadas o a corregir las modificaciones hechas.

ARTÍCULO 24.- En el caso de que las obras realizadas perjudiquen la estructura del conjunto o modifiquen su aspecto estético, la sanción a imponer al condómino o usuario infractor será el equivalente a dos mil salarios mínimos, y además, será responsable de los daños y perjuicios que ocasione y será obligado a demolerlas a su costa.

ARTÍCULO 25.- El propietario de un área o unidad privativa, responde mancomunada, solidaria e ilimitadamente de los incumplimientos, daños y perjuicios que sean causados por él, por sus empleados, trabajadores, familiares, arrendatarios, usuarios o personas que por cualquier motivo hayan sido autorizadas por éste a ingresar a su

unidad, y por tanto, deberá pagar los daños y perjuicios ocasionados, las sanciones establecidas en este reglamento y demás leyes aplicables, o las que sean aplicadas por el Comité de Vigilancia, dentro del marco de sus facultades.

Esta obligación se entiende aceptada por el hecho de adquirir una unidad privativa y tener la calidad de condómino, la que deberá ratificar y en su caso, transmitir a su arrendatario o persona autorizada para usar su unidad por cualquier título, pero esto no lo libera de la responsabilidad que le corresponde.

ARTÍCULO 26.- La carga máxima por metro cuadrado dentro de la unidad privativa o área común es de 500 kilogramos por cada metro cuadrado, uniformemente repartido, pero esta cantidad no es promediada, por lo que ninguna superficie de un metro cuadrado podrá tener o soportar un peso superior al indicado.

ARTÍCULO 27.- Todos los condóminos o usuarios autorizados deberán notificar al administrador o al personal de recepción, cuando dejen su unidad privativa por más de 24 horas.

ARTICULO 28.- Las unidades de propiedad exclusiva, además del condómino propietario, podrán ser ocupadas por aquellas personas que sean autorizadas por éste, pero para ello deberá entregar al Administrador una autorización previa y por escrito especificando número de personas y parentesco.

Las personas autorizadas conforme a lo establecido en este artículo, para ocupar la unidad de propiedad exclusiva, deberán identificarse plenamente ante el administrador. De no hacerlo así, no podrán ingresar al condominio.

Cualquiera otra persona que no se encuentre dentro de la lista presentada por el propietario, no podrá ocupar una unidad de propiedad exclusiva, a menos que el condómino propietario cubra por anticipado, a la administración del condominio, una cuota equivalente a veinticinco salarios mínimos por cada día de ocupación y autorice por escrito el uso de su unidad. Sin estos requisitos el administrador no permitirá el acceso a persona alguna.

ARTICULO 29.- Los usuarios autorizados de ningún modo podrán, a su vez, subarrendar u otorgar bajo cualquier forma jurídica, alguna

autorización para el uso de las unidades privativas, a terceras personas.

Esta prohibición deberá estipularse en todo contrato que sea firmado por el propietario o en la carta autorización que sea proporcionada al administrador.

ARTICULO 30.- Todos los condóminos o usuarios autorizados deberán proporcionar al administrador, una relación del personal a su servicio y la actividad que corresponde a cada uno de sus empleados, así como dos fotografías, con la finalidad de llevar un registro de los empleados y puedan ser identificados por el personal de vigilancia del conjunto. Sin estos requisitos, no se permitirá el acceso a ningún empleado de los propietarios.

ARTICULO 31.- El personal de servicio del conjunto y de los propietarios, entrarán y saldrán del edificio por las zonas de servicio previamente establecidas o las que sean fijadas por el administrador.

ARTICULO 32.- El administrador señalará los días y el horario en que podrán efectuarse mudanzas e introducción o traslado de mobiliario dentro del condominio, así como el acceso de camiones de mudanza, choferes y cargadores, procurando ocasionar las menores molestias a los demás condóminos.

ARTICULO 33.- El propietario o usuario que desee mudarse del o al condominio, deberá avisar al administrador, cuando menos, una semana antes de la fecha de la mudanza, y al mismo tiempo, depositará ante el propio administrador, la cantidad de \$1,500.00 dólares de curso corriente en los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional, que será utilizada para corregir cualquier desperfecto que llegara a causarse a las áreas comunes o a las áreas privativas, con motivo de la mudanza.

En caso de que no hubiere desperfecto alguno que deba ser corregido, el administrador deberá devolver la suma recibida dentro del término de tres días.

ARTÍCULO 34.- Los condóminos, usuarios autorizados, familiares de éstos y visitantes en general, tienen la obligación de dirigirse y tratar con cortesía, corrección y amabilidad a los demás condóminos, usuarios, familiares y visitantes, así como al administrador y al personal al servicio del conjunto.

ARTICULO 35.- Los condóminos o usuarios autorizados no podrán, de ningún modo, alterar el orden dentro del condominio, ni contradecir

una orden dada a los empleados por el administrador o por el comité de vigilancia, ni dar órdenes directamente al personal. Cualquier asunto que requiera la intervención de los empleados se hará por conducto del administrador.

ARTICULO 36.- Las obras que sean necesarias para mantener el conjunto y las áreas comunes en buen estado, que garanticen la seguridad, estabilidad y conservación del edificio y para que los servicios funcionen eficazmente, serán realizadas por el administrador, por conducto del personal que contrate para tal efecto, siendo suficiente para ello la conformidad del Comité de Vigilancia.

Los gastos que por este concepto se eroguen, serán cargados al fondo para gastos de mantenimiento, y si este fondo no fuera suficiente, podrá en forma provisional utilizarse el fondo de reserva. El administrador convocará a una asamblea extraordinaria de condóminos, a fin de que ésta establezca una cuota extraordinaria y así devolver los recursos temporalmente tomados del fondo de reserva.

ARTÍCULO 37.- Para realizar obras que tengan por objeto dar al condominio un mejor aspecto o mayor comodidad para los condóminos, será necesario el voto aprobatorio del 51% de los condóminos del total del conjunto.

ARTÍCULO 38.- Cada condómino está obligado al pago de los impuestos correspondientes a su unidad, así como al pago del consumo de energía eléctrica y agua potable, si contara con medidores privados. En caso contrario, el pago de estos servicios será prorrateado entre todos los propietarios de acuerdo al indiviso correspondiente a su unidad. Además, está obligado a contribuir al pago de estos gastos correspondientes a las áreas comunes.

ARTÍCULO 39.- Aún cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le impone la ley, la escritura, el reglamento y las demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 40.- Los derechos y obligaciones de cada condómino en relación con los bienes de propiedad común se basarán en el factor de porcentaje de su unidad, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 23 de la ley.

ARTICULO 41.- La autorización concedida a los usuarios para hacer uso de una unidad privativa, no le confiere facultades para representar al propietario, por lo que para ello será necesario que se le otorgue un poder en los términos previstos por este reglamento.

#### **CAPITULO IV.- CUOTA DE MANTENIMIENTO, FONDO DE RESERVA Y GASTOS COMUNES.**

ARTÍCULO 42.- La cuota de mantenimiento integrará el fondo de administración destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio.

Dicha cuota deberá ser pagada trimestralmente por los condóminos dentro de los quince primeros días del primer mes del trimestre. Esta misma regla será aplicable para el pago de las cuotas extraordinarias y demás aportaciones previstas por este reglamento o las que sean autorizadas por la asamblea general.

ARTÍCULO 43.- El importe de la cuota se establecerá distribuyendo los gastos entre el número de unidades de propiedad exclusiva, de acuerdo con el indiviso que a cada una de ellas corresponda y se cubrirá conforme a la periodicidad y procedimiento estipulado en este mismo reglamento.

La asamblea de condóminos podrá establecer otra forma para calcular el cobro de la cuota de mantenimiento, sus incrementos, los plazos para el pago y la forma de cobro a los condóminos, siendo suficiente para ello la mayoría simple de votos.

ARTÍCULO 44.- El importe de la cuota de mantenimiento y demás aportaciones previstas por este reglamento o que sean aprobadas por la asamblea general, constituye una obligación que debe ser pagadas por los condóminos.

Los contratos que los condóminos celebren con los usuarios o con terceros para el uso de su unidad privativa, no los libera de la obligación de pagar todas las aportaciones que les corresponden, por lo que será su responsabilidad vigilar que éstas sean pagadas con toda oportunidad; por tanto, el registro y entrega de los contratos en la administración, que el propietario celebre con los usuarios, no constituye aceptación expresa o tácita del condominio respecto a que las cuotas deban ser pagadas por los usuarios autorizados. Esta obligación se entiende reservada siempre para el propietario.

ARTÍCULO 45.- Son gastos comunes, en forma enunciativa, los siguientes:

a).- Los gastos de administración, vigilancia, mantenimiento, reparación y conservación, de cualquier naturaleza, que sean

necesarios en las diversas partes de los bienes de propiedad común o áreas comunes.

b).- El costo de los servicios del agua, energía eléctrica, gas, teléfono, intercomunicaciones y los demás que causen los bienes y servicios comunes, incluyendo el pago de los impuestos y derechos relativos.

c).- El costo del mobiliario y maquinaria que sean necesarios para la adecuada operación del condominio.

d).- Las primas de los seguros propios del condominio que cubran las áreas comunes y los edificios.

e).- Los sueldos, salarios, honorarios, prestaciones y gratificaciones del administrador y de todo el personal al servicio del condominio, así como las cuotas patronales del Seguro Social y todas las que se deriven de la relación contractual con los trabajadores.

f).- Las compensaciones y honorarios de los operarios, empresas o profesionistas que intervengan en la gestión y arreglo de los asuntos legales o contables y que sean de interés del condominio, incluidos aquellos gastos erogados o que deba realizar el administrador o el comité de vigilancia o cualquiera de sus miembros, en el desempeño de su cargo, sean éstos de carácter judicial o extrajudicial.

g).- Los gastos de la oficina del administrador, incluido el costo del mobiliario y el arreglo de los asuntos del condominio.

h).- El costo de los implementos y equipos para la limpieza y cuidado de las partes comunes del condominio.

i).- Obras nuevas en las áreas comunes que previamente estén autorizadas por la asamblea general, en términos de este reglamento.

j).- Los gastos que se originen como consecuencia de la implementación de resoluciones válidamente aprobadas por la asamblea general, sobre asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las atribuciones del administrador, o los que éste efectúe por ese concepto, en cumplimiento de sus obligaciones.

k).- Gastos de reconstrucción, en los casos de que ésta sea parcial o por vetustez del edificio, observándose previamente lo dispuesto por este reglamento, la ley, el código y la escritura constitutiva.

l).- En general, todos los gastos de conservación, reparación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes y de los demás que

tengan ese carácter conforme a la ley o que sean aprobados como tales por la asamblea general.

ARTÍCULO 46.- El fondo de reserva se integrará por la aportación de los condóminos por el equivalente a tres cuotas mensuales de mantenimiento y salvo lo dispuesto por el artículo 36 de este reglamento, sólo podrá disponerse de él previa autorización de la Asamblea. Se destinará para los fines establecidos en el artículo 66, fracción II, de la Ley o para los que sean autorizados por la propia asamblea de condóminos.

Cada condómino adquirente deberá cubrir este fondo al recibir la posesión física de su unidad privativa, pero la asamblea de condóminos podrá establecer la periodicidad y procedimiento de pago de esta cuota, así como sus incrementos.

ARTÍCULO 47.- Las aportaciones que integren el fondo de reserva, en tanto no se usen, serán invertidas por el administrador en una cuenta de valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo, pero el tipo de inversión deberá ser autorizado por el Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 48.- Los gastos comunes del condominio y en general todas las obras que sean necesarias para la operación, mantenimiento y conservación del condominio, se ejecutarán por el administrador, de acuerdo con el presupuesto previamente aprobado por la asamblea de condóminos. En caso de que sea insuficiente, el administrador o las personas facultadas para ese efecto, convocarán a una asamblea de condóminos, para que ésta resuelva lo conducente.

ARTÍCULO 49.- Cada condómino pagará por separado y por su cuenta, los impuestos, derechos, contribuciones, mejoras, energía eléctrica, servicio de televisión por cable o vía satélite, gas, teléfono y demás servicios propios de su unidad privativa.

ARTÍCULO 50.- El pago de las primas de los seguros que cubran las áreas comunes y los edificios, serán motivo de una cuota extraordinaria, misma que será definida por el Comité de Vigilancia de acuerdo con el costo total del seguro y tomando en cuenta el indiviso de cada departamento. Esta cuota será fijada durante el primer mes de cada año y el administrador vigilará que el contrato de seguro cubra como mínimo, los siguientes riesgos:

a).- Incendio, temblor, terremoto, explosión, huracanes, inundaciones, rayos, robo, motines y riesgos similares.

b).- Para cubrir la responsabilidad civil a terceros, equipo eléctrico y electrónico y similares.

c).- Los demás que a juicio del administrador, del Comité de Vigilancia o de la asamblea general, se acuerden para asegurar la reposición de los bienes que integran los bienes y áreas comunes.

d).- Las pólizas de los contratos de seguro deberán contener una cláusula de renuncia de la Compañía Aseguradora, para subrogarse en los derechos del asegurado, de tal manera que no pueda exigir responsabilidades a terceros por actos u omisiones que ocasionen el pago del seguro.

ARTÍCULO 51.- Las cuotas para cubrir los gastos comunes que se generen por cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no paguen oportunamente en la fecha y forma establecidas por este reglamento o por la asamblea de condóminos, causarán un interés moratorio equivalente al 10% mensual.

La asamblea general podrá establecer una tasa distinta por concepto de intereses moratorios y podrá además, establecer el pago de penas convencionales y el monto de éstas.

ARTÍCULO 52.- El pago de la cuota de mantenimiento es trimestral y éste deberá efectuarse durante los primeros 15 días del primer mes del trimestre, en la administración del condominio, sin necesidad de requerimiento previo.

ARTÍCULO 53.- En el caso de que los condóminos paguen sus aportaciones ordinarias, cuotas extraordinarias, ingresos especiales o depósitos de garantía, mediante cheque y éste no tuviera fondos suficientes para cubrir tales conceptos, generará una pena convencional equivalente al 20% de la cantidad omitida, sin perjuicio de los intereses moratorios que se generaran por el retraso en el pago.

ARTÍCULO 54.- No se recibirán pagos a cuenta o parciales de las aportaciones que correspondan a los condóminos, pero en el caso de que sea recibidas, primero se aplicarán al pago de intereses, y el remanente si lo hubiere, se abonará al capital.

ARTICULO 55.- Cuando un condómino deje de pagar tres trimestres de la cuota de mantenimiento, o una cuota extraordinaria, podrá ser demandado judicialmente exigiéndole el pago ante los tribunales competentes, previo acuerdo del Comité de Vigilancia en el que se determine el ejercicio de la acción de cobro en contra de los condóminos morosos.

ARTÍCULO 56.- El estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule este reglamento o que fije la asamblea de condóminos, debidamente suscrito por el administrador del condominio y el presidente del Comité de Vigilancia, acompañado de los correspondientes recibos de pago y de una copia certificada por notario público, del reglamento y del acta de asamblea general en la que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, trae aparejada ejecución y será título suficiente para acudir a la vía ejecutiva civil, para exigir el pago a los condóminos morosos.

ARTÍCULO 57.- Cuando uno o varios condóminos incurran en mora por cualquier concepto de pago, el administrador podrá retirar el importe de los pagos no efectuados, del fondo de reserva, con la finalidad de que se cuente con el flujo de efectivo suficiente para cubrir todos los gastos y costos de la administración, mantenimiento y operación del condominio.

Una vez obtenido el pago de los condóminos morosos, el importe de esos pagos, los intereses moratorios y las penas convencionales, se integrarán al fondo de reserva.

ARTÍCULO 58.- Los condóminos o usuarios autorizados, por el simple hecho de tener esa calidad, conforme a las estipulaciones y reglas establecidas en este reglamento, aceptan que en caso de incurrir en mora en el pago de las aportaciones que les corresponden, podrán ser boletinados o hacer público su adeudo en los lugares que al efecto sean designados por el administrador, sin que por ello pueda reclamarse a éste alguna responsabilidad.

ARTÍCULO 59.- Las cuotas de administración, mantenimiento, fondo de reserva y todas aquellas que deban ser pagadas por los condóminos no están sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro concepto que pueda excusar su pago.

ARTÍCULO 60.- Cuando los servicios que se disfruten en áreas de propiedad exclusiva, sean pagados con recursos del fondo de mantenimiento y administración del condominio, el administrador podrá suspender esos servicios al condómino que no cumpla con el pago.

Además, cuando un condómino adeude dos trimestres de cuotas de mantenimiento, estará impedido para hacer uso de los servicios que se prestan en las áreas comunes o bienes de propiedad común, por todo el tiempo en que dure el retraso en el pago.

En ambos casos, será necesaria la autorización previa del Comité de Vigilancia.

ARTICULO 61.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio cuyo objeto sea una unidad de propiedad exclusiva, el condómino enajenante deberá solicitar al administrador, una constancia de no adeudo de las cuotas que le correspondan. Sin este requisito, no se reconocerá la validez de la venta y el condominio podrá en todo tiempo, exigir judicialmente el pago de las cuotas adeudadas, teniendo aplicación en este caso, lo dispuesto por el artículo 72 de la Ley.

ARTÍCULO 62.- El pago de los impuestos y contribuciones federales, estatales o municipales, tanto por lo que hace a la propiedad exclusiva como a la parte proporcional que corresponda sobre los bienes de propiedad común, serán pagados por los condóminos de acuerdo con el factor de porcentaje del indiviso de su propiedad individual.

ARTÍCULO 63.- Los créditos que se originen por obligaciones, pago de cuotas o cualquiera otra obligación de carácter económico, estarán garantizadas por la unidad de propiedad exclusiva respectiva.

Los condóminos podrán obtener del administrador una liquidación de adeudos pendientes, pero este documento sólo surtirá efectos legales si además de la firma del administrador, va suscrita por el presidente del Comité de Vigilancia o de quien lo sustituya.

### **TITULO TERCERO. DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO.**

#### **CAPITULO I.- DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINOS.**

ARTÍCULO 64.- La asamblea general de condóminos es el órgano supremo del condominio. Conocerá y resolverá todos los asuntos que señala el acta constitutiva, la Ley, las demás disposiciones aplicables y los que el Comité de Vigilancia estime de interés común y, en su caso, del interés de cualquiera de los condóminos.

ARTÍCULO 65.- Las resoluciones de la asamblea deberán ser cumplidas por el administrador, el Comité de Vigilancia, los propietarios, usuarios autorizados, sus cesionarios, familiares y todos aquellos que por cualquier título ocupen una unidad de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 66.- Las asambleas generales podrán ser:

**a).- ORDINARIAS**, que se celebrarán una vez al año, dentro de los primeros noventa días de éste y en ellas se tratarán todos los asuntos que por virtud de este reglamento o de la ley, no esté reservado para ser tratado en las asambleas extraordinarias, por lo que enunciativamente se ocupará de los siguientes asuntos:

I.- Discutir y en su caso, aprobar, el presupuesto de gastos para el ejercicio correspondiente, que incluirá el importe de los fondos para gastos de administración, cuotas ordinarias de mantenimiento y de reserva y extraordinarias, que deben pagar los propietarios para cubrir el presupuesto.

Los comprobantes de la cuenta y presupuesto anuales, deberán estar a disposición de los condóminos, con una anticipación de por lo menos cinco días antes de la fecha señalada para la celebración de la asamblea.

II.- Aprobar o en su caso, rechazar el informe, los estados financieros y la gestión del administrador.

III.- Aprobar o en su caso, rechazar el informe y la gestión del Comité de Vigilancia.

IV.- Nombrar y remover libremente al administrador o administradores.

V.- Fijar la remuneración del administrador.

VI.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que debe otorgar el administrador en el desempeño de su cargo y en el manejo de los fondos depositados a su cuidado.

VII.- Establecer las facultades y obligaciones del administrador, tanto frente a terceros como frente a los condóminos.

VIII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema de cobro que sea más conveniente a los intereses del condominio.

IX.- Fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos, de acuerdo con las facultades señaladas en el artículo 51 de este reglamento.

X.- Nombrar y remover a los miembros del Comité de Vigilancia.

XI.- Instruir al Comité de Vigilancia o a la persona que la asamblea designe, para proceder ante las autoridades competentes, cuando el

administrador o los administradores infrinjan las disposiciones de la Ley o de este reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

XII.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidas dentro de las atribuciones conferidas al administrador.

XIII.- Expedir los reglamentos interiores para el uso y operación de las áreas y servicios comunes.

XIV.- Las demás que le confiera la Ley, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

XV.- Imponer sanciones a los condóminos, inclusive acordar la venta de su unidad privativa.

XVI.- Los demás asuntos que la asamblea estime que deben ser tratados en asamblea ordinaria.

**b).- EXTRAORDINARIAS**, que se celebrarán en cualquier tiempo, cuando por la importancia de los asuntos a tratar, así lo requieran, pero de manera especial, para tratar los siguientes:

I.- La disolución o extinción del régimen de condominio.

II.- Para acordar la modificación del presente reglamento.

III.- Para acordar la modificación de la escritura constitutiva y de las áreas comunes y áreas privativas.

IV.- Acordar la realización de obras puramente voluntarias que aunque se traduzcan en mejor o mayor comodidad de los condóminos, no aumente el valor del edificio.

V.- Modificar el destino general del condominio. En este caso, se requerirá el acuerdo favorable de por lo menos, el 75% de votos del valor total del condominio.

VI.- Decidir sobre la reconstrucción, demolición, o venta parcial o total del condominio, por ruina o vetustez.

VII.- Todos los demás asuntos que de conformidad con la ley o el presente reglamento requieran de un quórum especial.

ARTÍCULO 67.- Las asambleas generales, ya sean ordinarias o extraordinarias, se celebrarán preferentemente en el domicilio del

condominio. No obstante, la asamblea de condóminos podrá autorizar que la asamblea se celebre en otro domicilio, cuando con ello se haga mucho más fácil la participación y asistencia de los condóminos.

ARTÍCULO 68.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo con las siguientes reglas:

I.- Deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate; la fecha, hora y lugar en donde se realizará e incluirá el orden del día y quien la convoca.

II.- Los condóminos o sus representantes serán notificados en forma personal, por escrito, o por correo, en el domicilio que para tal efecto hayan designado ante la administración del condominio. La convocatoria además, será fijada en uno o más lugares visibles del condominio, previamente autorizados por este reglamento o por el comité de vigilancia, que hará las veces de notificación.

III.- Si uno o más condóminos se negaren a recibir o a firmar de recibido la convocatoria, se hará constar esta circunstancia ante dos testigos, fijando el acta correspondiente en el pizarrón de avisos y en el buzón del propietario, lo que surtirá efectos de notificación para el o los condóminos remisos.

IV.- La convocatoria podrá ser entregada a los usuarios autorizados, quienes deberán remitirla a los propietarios que correspondan, y será responsabilidad de éstos vigilar que las personas autorizadas les entreguen los avisos con toda oportunidad.

ARTÍCULO 69.- Las asambleas podrán ser convocadas:

a).- Por el administrador.

b).- Por el Comité de Vigilancia.

c).- Por los propietarios que representen el 25% cuando menos, del total de los condóminos que integran el conjunto, siempre que acrediten su calidad de propietarios y la existencia de la convocatoria ante notario público, y estén al corriente de los pagos de todas las cuotas.

ARTÍCULO 70.- Salvo en los casos en que la escritura constitutiva, este reglamento o la ley, determinen otra cosa, la asamblea se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si a ella concurren los propietarios que representen por lo menos, el 75% del total de votos del conjunto.

ARTÍCULO 71.- Cuando la asamblea se celebre en virtud de segunda convocatoria, se considerará legalmente instalada con la asistencia de la mayoría simple del total de votos del condominio.

ARTÍCULO 72.- Cuando la asamblea se celebre en virtud de tercera convocatoria, se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan, cualquiera que sea el porcentaje de asistencia.

ARTÍCULO 73.- Para que pueda celebrarse la asamblea en primera convocatoria es necesario que entre la fecha de la reunión y la fecha de la convocatoria, transcurra un plazo que en ningún caso será menor de siete días naturales.

ARTÍCULO 74.- Cuando se trate de segunda convocatoria, entre la celebración de la asamblea y la fecha de la convocatoria, deberá mediar el plazo de un día por lo menos.

ARTÍCULO 75.- Entre la tercera convocatoria y la celebración de la asamblea deberá existir un plazo de doce horas de anticipación, como mínimo.

ARTÍCULO 76.- En una misma convocatoria podrán establecerse las fechas en las que habrán de celebrarse las asambleas, ya sea en primera, segunda o tercera convocatoria, de tal manera que los condóminos tengan conocimiento oportuno de las fechas señaladas para cada una de ellas, siguiéndose las prevenciones establecidas en el artículo 42 de la Ley.

ARTÍCULO 77.- El propietario podrá ser representado en la asamblea por medio de un apoderado, siendo suficiente una carta poder simple firmada ante dos testigos, previa identificación de la firma del condómino representado. Sin embargo, el administrador, en ningún caso, podrá representar a uno o varios condóminos.

ARTÍCULO 78.- La asamblea será presidida por quien la convoque y a falta de éste, por la persona que sea designada por la asamblea de condóminos. Contará con un secretario y los escrutadores que sean necesarios.

ARTÍCULO 79.- A cada condómino le corresponderá un voto por su unidad de propiedad exclusiva, excepto para aquellas resoluciones en las que este reglamento, la escritura constitutiva o la ley, señalen una votación en relación con el valor del condominio, en cuyo caso, cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje indiviso que su unidad privativa represente en el total del valor del condominio.

En toda asamblea, la votación será nominal y directa.

ARTÍCULO 80.- En caso de copropiedad de una unidad, los copropietarios deberán nombrar a un representante común, quien estará facultado para votar en su nombre.

ARTÍCULO 81.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea general, podrá acudir ante el juez competente para que mediante resolución judicial se determine la forma en que debe celebrarse la asamblea y la validez de sus resoluciones.

ARTÍCULO 82.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos, y a la asamblea asista el resto del valor total de votos del condominio, se requerirá cuando menos, la mitad de los votos restantes para que los acuerdos sean válidos.

ARTÍCULO 83.- De no asistir el 75% del total de votos del condominio, procederá la segunda convocatoria, en la cual para que sean válidos los acuerdos, se requerirá por lo menos, el 75% de votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario, podrá someter la discrepancia ante los tribunales competentes.

ARTÍCULO 84.- Los condóminos que no estén al corriente en el pago de las cuotas para integrar el fondo de mantenimiento y administración, fondo de reserva y extraordinarias, no tendrán derecho a voto, conservando su derecho de voz.

ARTÍCULO 85.- Antes de dar inicio a la asamblea, se formulará una lista de asistencia en la que se anotará el nombre de cada uno de los propietarios asistentes, el número del departamento o de unidad privativa y el porcentaje que represente, que será validada por el o los escrutadores que sean designados.

Corresponderá al secretario levantar el acta de la asamblea y la transcribirá en el libro de actas, que el administrador guardará bajo su responsabilidad, y que pondrá a la vista de los condóminos cuando a sí lo requieran.

El acta de asamblea se protocolizará ante notario público en los casos en que este reglamento o la ley así lo dispongan o cuando la asamblea general así lo estime necesario.

ARTÍCULO 86.- Las resoluciones que emita la asamblea serán obligatorias para todos los condóminos presentes, los ausentes y para los disidentes, siendo suficiente su aprobación por la mayoría simple de los votos presentes.

ARTICULO 87.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, para que se consideren válidas las resoluciones adoptadas en la asamblea y sean obligatorias para todos los condóminos, aún los ausentes y disidentes, se requerirá un quórum mínimo del 51% de votos del total del condominio, en los siguientes casos:

I.- Cuando se trate de los asuntos señalados en el artículo 66, inciso a), fracciones IV, VII, X y XIII de este reglamento.

II.- Cuando se trate de los asuntos señalados en el artículo 66, inciso b), fracciones I, II, III y VI, de este reglamento.

III.- Cuando el acuerdo de la asamblea apruebe la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, o determine la reconstrucción, demolición, división o la venta del terreno y de los bienes comunes, por ruina o vetustez, se requerirá el 75 % de votos del total del condominio.

## **CAPITULO II.- DEL ADMINISTRADOR.**

ARTÍCULO 88.- El condominio será administrado por la persona física o moral que designe la asamblea general de condóminos. Durará en el cargo un año y podrá ser reelecto por períodos iguales, de manera sucesiva.

El administrador deberá continuar en el cargo y gozará de todas las facultades conferidas, entre tanto no se convoque a asamblea y se haga la designación de un nuevo administrador.

El administrador podrá ser removido en cualquier tiempo por la asamblea general.

ARTÍCULO 89.- El administrador será el representante legal de los condóminos y gozará de todas las facultades de un apoderado para pleitos y cobranzas y actos de administración en todos los asuntos relacionados con los bienes de propiedad común, incluyendo aquellas facultades generales y especiales que de acuerdo con la ley, requieran poder o cláusula especial, conforme a lo dispuesto en los dos primeros párrafos del artículo 2475 del Código Civil, y en términos de lo dispuesto por diverso artículo 2509 del ordenamiento citado.

De manera enunciativa, se mencionan las siguientes facultades: para intentar, promover y desistir de toda clase de juicios, inclusive el de amparo, para transigir, comprometer en árbitros, articular y absolver posiciones, hacer y recibir pagos, presentar denuncias y querellas en materia penal, y desistir de ellas y otorgar el perdón, cuando lo permita la ley, abrir, cancelar y manejar las cuentas bancarias del condominio conjuntamente con uno o más miembros del comité de vigilancia que expresamente sean autorizadas por la asamblea.

El poder se ejercerá ante particulares y ante toda clase de autoridades, administrativas o judiciales, ya sean federales o estatales y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, federales o locales, y podrá además, conferir poderes generales y especiales y revocarlos, conservando siempre las facultades señaladas con anterioridad.

La asamblea podrá, en todo tiempo, ampliar o limitar las facultades del administrador.

ARTÍCULO 90.- El administrador para tomar posesión de su cargo deberá garantizar el cumplimiento de sus obligaciones mediante fianza de compañía autorizada y por la cantidad que determine la asamblea, la cual deberá ser renovada anualmente en las condiciones en que la propia asamblea determine.

La asamblea podrá dispensar el cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior, cuando la persona designada como administrador tenga más de dos períodos desempeñando dicho cargo.

ARTÍCULO 91.- Ningún condómino o familiar del mismo puede aspirar a ser Administrador.

ARTÍCULO 92.- Corresponde al administrador:

I.- Llevar un libro de actas de las asambleas de condóminos, sean ordinarias o extraordinarias.

II.- Cuidar, conservar, vigilar y administrar los bienes, áreas y servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

III.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos.

IV.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales.

V.- Llevar a cabo los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes, contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo con lo establecido en esta ley.

La contratación de los servicios deberá ser aprobada por el comité de vigilancia.

VI.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I, inciso a), del artículo 35 de la Ley, previa autorización del comité de vigilancia.

VII.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea.

VIII.- Recaudar las aportaciones que correspondan a los condóminos, para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, así como las cuotas extraordinarias, de acuerdo con los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general.

IX.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos de este reglamento.

X.- Elaborar dentro de los tres primeros días de cada mes, los avisos de pago, que contendrán el monto de las cuotas ordinarias, extraordinarias, ingresos especiales y depósitos en garantía que cada propietario adeude al condominio.

XI.- Otorgar los recibos por los pagos que reciba.

XII.- Entregar a los condóminos en la asamblea general, un estado de cuenta del condominio, recabando constancia de quién lo reciba.

En este caso, los condóminos tendrán un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones que estimen pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considerará que están de acuerdo con la misma, a reserva de su aprobación por la asamblea.

XIII.- Convocar a asambleas de condóminos, sin perjuicio de las facultades del comité de vigilancia para hacerlo y de la autorización concedida a los condóminos, en términos del artículo 69, inciso c), de este reglamento.

XIV.- Cuidar que se cumpla con las estipulaciones de este reglamento, de la Ley y de la escritura constitutiva.

XV.- Iniciar, previa la autorización de la asamblea general, los procedimientos administrativos y judiciales que procedan en contra de los condóminos que incumplan reiteradamente con sus obligaciones o que incurran en violaciones a este reglamento, a la ley o la escritura constitutiva.

XVI.- Llevar un inventario de bienes muebles propiedad del condominio.

XVII.- Llevar y mantener al corriente los libros de contabilidad del condominio y sus auxiliares, así como los reportes mensuales de gastos e ingresos.

XVIII.- Contratar y renovar puntualmente la o las pólizas de seguros de las áreas comunes y de todo el conjunto de edificios del condominio y realizar las reclamaciones que procedan a las compañías aseguradoras, por los siniestros que se llegaren a presentar, así como recibir y aplicar las indemnizaciones que se reciban por ese motivo.

XIX.- Recibir y distribuir la correspondencia del condominio y de los condóminos.

XX.- Llevar y mantener actualizado el registro o padrón de condóminos y proporcionar la información necesaria relativa al número de votos que a cada uno corresponde, para participar en las asambleas.

XXI.- Llevar un registro de los usuarios autorizados y de los contratos que éstos celebren con los condóminos, revisando que se apeguen a las disposiciones de este reglamento, la ley, el código o la escritura constitutiva.

XXII.- Nombrar y remover al personal administrativo, de vigilancia, de intendencia, operarios, profesionistas o técnicos y demás personal necesario para la operación, funcionamiento, mantenimiento y conservación del condominio, señalando las atribuciones de cada uno y cuidar su debida observancia.

XXIII.- Depositar las cantidades recaudadas en una o varias cuentas de cheques que se abrirán en los bancos que elija, salvo que la asamblea o el comité expresamente señalen la institución bancaria en donde deban depositarse esos fondos.

Los cheques que se giren contra esas cuentas siempre serán nominativos y deberá recabarse el comprobante que justifique su expedición y la póliza respectiva.

XXIV.- Rendir cuentas a la asamblea general y al comité de vigilancia, de acuerdo con la periodicidad que unos u otros determinen.

XXV.- Las demás que le imponga la ley, el presente reglamento, o que deriven del Código Civil o que le sean asignadas por la asamblea general y por el comité de vigilancia.

ARTÍCULO 93.- El administrador, al entrar en funciones, deberá levantar un acta circunstanciada del estado en que recibe las áreas comunes del edificio y un inventario de todos los equipos, implementos de la administración, así como el estado en que los reciba.

ARTICULO 94.- Cuando la asamblea general designe a un nuevo administrador, el saliente deberá entregar la administración al entrante en un plazo que no deberá exceder de siete días naturales, contado a partir de la fecha de la elección, incluyendo todos los documentos, estados de cuenta, valores, muebles y demás bienes que tuviera bajo su custodia por razón del cargo.

La entrega de la administración no podrá retrasarse por ningún motivo. Si existiere inconformidad del administrador saliente, éste podrá substanciarla ante el Comité de Vigilancia, pero no servirá de excusa para posponer esa entrega.

Si el administrador saliente no hubiere estado presente en la asamblea en la que se haya acordado la designación del nuevo administrador, el plazo para la entrega de la administración comenzará a contarse una vez que reciba el aviso de su remoción, el que será hecho por el presidente del Comité de Vigilancia.

ARTICULO 95.- Al acordarse la designación de un nuevo administrador, la asamblea general podrá ordenar que se practique una auditoría sobre la actuación del administrador removido y autorizar el ejercicio de las acciones legales correspondientes.

### **CAPITULO III.- DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.**

ARTICULO 96.- El condominio deberá contar con un Comité de Vigilancia, integrado por dos y hasta cinco miembros, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose de entre ellos a un presidente y de uno a cuatro vocales, sucesivamente, que

actuarán de manera colegiada, pudiendo designarse suplentes por igual número, conforme lo determine la asamblea de condóminos.

Para ser miembro del Comité de Vigilancia se requiere tener la calidad de condómino y estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento, de administración, de reserva y extraordinarias.

La minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos, tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

ARTÍCULO 97.- El nombramiento del Comité de Vigilancia será hecho por la asamblea de condóminos que corresponda, en términos de lo dispuesto por el artículo 66, inciso a), fracción X, de este reglamento. Dicho nombramiento será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse hasta la mitad de sus miembros para un período consecutivo inmediato, excepto el Presidente, que en ningún caso podrá ser reelecto para el período siguiente.

Los condóminos que no hayan sido ratificados para continuar en el comité de vigilancia, para poder ser nuevamente designados, será necesario que entre la fecha de su separación y la nueva designación, haya transcurrido, por lo menos un año.

Del mismo modo, los condóminos que hayan sido reelectos para integrar el comité de vigilancia para un siguiente período consecutivo, no podrán ser designados para un tercer período inmediato. Para que puedan ser nuevamente designados, deberá haber transcurrido por lo menos un año entre la fecha de terminación de su cargo y la nueva designación.

En caso de renuncia o separación de alguno de los miembros del comité de Vigilancia, entrará en funciones el suplente designado. En este caso, la asamblea determinará la forma en que los suplentes desempeñarán esos cargos.

Los gastos que los miembros del Comité de Vigilancia realicen en el ejercicio de su encargo, serán cubiertos con sus propios recursos y no serán reembolsables por el condominio. Sin embargo, la asamblea podrá acordar que esos gastos sean restituidos, cuando la importancia de esos gastos y de las gestiones realizadas, así lo ameriten, pero para ello, será necesario que esos gastos sean totalmente comprobados.

El acuerdo que la asamblea tome a este respecto no requerirá un quórum especial.

ARTÍCULO 98.- El Comité de Vigilancia, sin perjuicio de las atribuciones conferidas al administrador, gozará de las facultades de un apoderado para pleitos y cobranzas y actos de administración, conforme a lo dispuesto en los dos primeros párrafos del artículo 2475 y 2509 del Código Civil, con todas las facultades generales y especiales que de acuerdo con la ley, requieran poder o cláusula especial.

De manera enunciativa, se mencionan las siguientes facultades: para intentar, promover y desistir de toda clase de juicios, inclusive el de amparo, para transigir, comprometer en árbitros, articular y absolver posiciones, hacer y recibir pagos, presentar denuncias y querellas en materia penal, y desistir de ellas y otorgar el perdón, cuando lo permita la ley.

El poder se ejercitará ante particulares y ante toda clase de autoridades, administrativas o judiciales, ya sean federales o estatales y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, federales o locales, y podrá además, conferir poderes generales y especiales y revocarlos, conservando siempre las facultades señaladas con anterioridad.

Las facultades establecidas para el comité, podrán ser ejercitadas individualmente por el presidente del comité de vigilancia.

ARTICULO 99.- Además de las atribuciones señaladas en este artículo, el Comité de Vigilancia gozará de las atribuciones siguientes:

I.- Vigilar que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general.

II.- Supervisar que el administrador cumpla adecuadamente con sus funciones.

III.- Contratar al personal necesario para la operación y funcionamiento del condominio.

IV.- Contratar al administrador, cuando este cargo sea desempeñado por una persona moral. En este caso, el contrato no podrá exceder de un año, que podrá ser renovado, salvo que la asamblea determine lo contrario.

V.- Rescindir el contrato cuando el cargo sea desempeñado por una persona moral.

En este caso deberá expresar las causas que así lo justifiquen, dando cuenta de ello a la asamblea general.

VI.- Dar en su caso, su conformidad para la realización de las obras a que se refiere la fracción I, del artículo 35 de la Ley.

VII.- Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea general. Para este fin, podrá contratar un despacho de auditores profesionales independientes, cuyos honorarios serán pagados con cargo a los gastos recurrentes del condominio.

VIII.- Supervisar la constitución, conservación, inversión y manejo de los fondos del condominio.

IX.- Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administración del condominio.

X.- Coadyuvar con el administrador en todos los actos necesarios sobre el cumplimiento de las obligaciones de los condóminos.

XI.- Convocar a asamblea general cuando así lo requieran los condóminos o cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea sobre alguna circunstancia relacionada con la administración.

XII.- Las demás que se deriven de la ley o de otras disposiciones que impongan deberes relacionados con su cargo, así como las que se encuentren señaladas en la escritura o este reglamento, y las que sean señaladas por la asamblea general.

ARTÍCULO 100.- El Comité de Vigilancia sesionará por lo menos una vez al mes o cuando sea citado por escrito por cualquiera de sus miembros o los asuntos del condominio así lo requieran.

De cada sesión se levantará una minuta que será firmada por los que asistan, pero las resoluciones del comité de vigilancia, para que sean válidas, deberán ser tomadas por la mayoría de votos de sus miembros. En caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad.

ARTÍCULO 101.- Los miembros del Comité de Vigilancia, podrán ser removidos libremente por la asamblea de condóminos.

## **TITULO CUARTO. OBLIGACIONES Y SANCIONES DERIVADAS DEL REGIMEN DE CONDominio.**

### **CAPITULO I.- DE LOS GRAVAMENES.**

ARTÍCULO 102.- Para los efectos fiscales, cada departamento, se empadronará por separado y comprenderán la parte proporcional indivisa que les corresponda de los bienes comunes.

Los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales, tanto los derivados de su unidad exclusiva, como los que se generen por los bienes y áreas comunes, de acuerdo a la parte proporcional del indiviso que les corresponda.

ARTÍCULO 103.- Los gravámenes que se constituyan sobre la totalidad del condominio, serán divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman, por tanto, cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común.

Esta regla tendrá aplicación tanto en los casos de división de los gravámenes, como en el caso de que el propietario constituya un gravamen sobre su propiedad exclusiva, en forma individual.

ARTÍCULO 104.- Toda controversia que se suscite entre los condóminos o entre uno o varios de ellos y los órganos de administración del condominio, relacionada con la interpretación y cumplimiento de la escritura constitutiva o de este reglamento, será resuelta por los tribunales competentes de Acapulco, Guerrero.

ARTÍCULO 105.- Los créditos que se originen por el incumplimiento de las obligaciones que corresponden a los condóminos, o por la falta de pago de las cuotas o cualquiera otra obligación pecuniaria, estarán garantizados con la unidad de propiedad exclusiva que a cada uno pertenece.

## **CAPITULO II.- DE LAS SANCIONES.**

ARTÍCULO 106.- Las violaciones a lo establecido por este Reglamento, la Escritura Constitutiva, a la Ley y demás disposiciones que de ella emanen, así como las determinaciones de la asamblea general, serán sancionadas por el administrador, previa autorización del comité de vigilancia.

Las sanciones impuestas por el administrador y por el comité de vigilancia podrán ser ratificadas, modificadas o revocadas por la asamblea general.

ARTÍCULO 107.- Todo condómino o usuario que reiteradamente incumpla con las obligaciones que le son propias o que transgreda

reiteradamente este Reglamento, podrá ser privado temporalmente en sus derechos de uso de las áreas comunes, excepto de su derecho de paso a su unidad de propiedad exclusiva.

Esta sanción será aplicada por el administrador previa determinación por el Comité de Vigilancia, por un período de hasta de un año. En caso de reincidencia, el comité propondrá a la asamblea se obligue al condómino reincidente a vender su unidad privativa, siendo suficiente el acuerdo de la mayoría simple de votos de la asamblea de condóminos respectiva.

ARTICULO 108.- La violación a las disposiciones de este Reglamento, establecidas en los artículos 14, 15, 16, 20, 21, 22, 25, 29, 34 y 35, serán sancionadas prudentemente por el Comité de Vigilancia, y ejecutadas por el administrador, de acuerdo con los siguientes criterios:

I.- Cuando la falta se cometa por una sola vez y no afecte ni comprometa la seguridad o estabilidad del condominio, ni ponga en riesgo la seguridad de los condóminos, se amonestará por escrito al infractor, quien deberá firmar de recibido.

En caso de que el infractor se niegue a recibir el escrito de amonestación, esta circunstancia se hará constar ante la presencia de dos testigos, ante notario público o ante la autoridad competente.

II.- En el caso de que la falta se cometa por segunda vez, se aplicará al infractor una pena convencional de hasta cincuenta días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, y si se cometiera por más de dos veces, la sanción se duplicará por cada ocasión en que sea cometida, sin perjuicio de lo que decida la asamblea de condóminos, por faltas reincidentes, a propuesta del Comité de Vigilancia.

III.- La misma sanción se aplicará por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal.

IV.- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará el equivalente a 10 cuotas de mantenimiento.

V.- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial o ponga en riesgo la seguridad del inmueble o de las personas, se aplicará multa por el equivalente a veinte cuotas de mantenimiento. Estas sanciones se aplicarán independientemente de que se obligue al infractor a

reparar el daño ocasionado, lo que deberá hacer en un plazo que no deberá exceder de 30 días naturales.

VI.- Si el daño ocasionado consiste en obras que afecten la seguridad o comodidad del condominio, y el infractor no realiza las obras necesarias para volver las cosas al estado en que se encontraban hasta antes de su realización, el administrador las llevará a cabo a costa de aquél, quien además de pagar las erogaciones generados por estos trabajos, será sancionado con la aplicación de una multa equivalente a 25 cuotas de mantenimiento.

VII.- En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble máximo de la sanción originalmente impuesta.

VIII.- Si el infractor fuese jornalero, obrero o trabajador no asalariado, la multa máxima será el equivalente a un día de su jornal, salario o ingreso diario; y tratándose de personas desempleadas o sin ingresos, la multa máxima será el equivalente a un día de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

En el caso de que los infractores que se mencionan en esta fracción, sean contratados por algún condómino, éste será responsable de los daños ocasionados por aquéllos y además de estar obligado a reparar el daño, pagará una multa por el equivalente de 20 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal dependiendo de la gravedad de la falta, la que será prudentemente calificada por el Comité de Vigilancia.

IX.- Estas sanciones se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

X.- Para la imposición de las sanciones, se atenderá la naturaleza y la gravedad de la falta, por lo que no se seguirá un orden preestablecido, y serán independientes de la reparación del daño que debe realizar el infractor.

ARTICULO 109.- Además de las sanciones previstas en este reglamento, en la ley y en las demás disposiciones legales aplicables, se aplicarán las establecidas en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 110.- El condómino que reiteradamente incumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que

cause a los demás condóminos, podrá ser demandado para que se obligue a vender sus derechos, inclusive fuera de subasta pública. El ejercicio de esta acción será autorizada por la Asamblea, y dicho acuerdo será válido por la aprobación de la mayoría simple de los votos de los condóminos presentes en la asamblea respectiva.

ARTÍCULO 111.- Si fuese un ocupante no propietario quien incumpla con las disposiciones de este reglamento o de las demás disposiciones aprobadas por la asamblea, el Administrador estará facultado para impedirle el acceso al edificio, aún en contra de la oposición del propietario, sin que ello implique responsabilidad alguna para el administrador.

ARTÍCULO 112.- Se consideran faltas graves imputables a los condóminos o usuarios autorizados, independientemente de que sean cometidas directamente por éstos o por sus familiares, visitantes, causahabientes o personal a su servicio, las siguientes:

I.- Propiciar que el personal al servicio del condominio, deje de prestar sus labores o ejercer influencia para la formación de grupos entre el mismo personal o fomenta desobediencia a las indicaciones del administrador o del Comité de Vigilancia

II.- Escandalizar u originar ruidos inmoderados dentro de sus unidades privativas, ya sean generados por aparatos musicales, trabajos artesanales o industriales.

III.- Obstruir las áreas comunes y lugares de tránsito con cualquier objeto, o bien, utilizar sustancias insalubres, tóxicas o de cualquier modo, inconvenientes para la salud de los condóminos.

IV.- Detener sin causa justificada, los elevadores o bloquear u obstaculizar su libre funcionamiento.

V.- Estacionarse en los lugares correspondientes a otros condóminos, cuando se trate de cajones de estacionamiento expresamente asignados en la escritura de propiedad.

VI.- Utilizar las áreas comunes para ingerir bebidas alcohólicas, drogas o sustancias enervantes prohibidas.

VII.- Ejecutar actos que para el común de las personas puedan ser catalogados como de aquellos que atentan contra la moral o las buenas costumbres.

VIII.- Ofender de palabra o de obra al administrador, a los miembros del Comité de Vigilancia, al personal de servicio del condominio o a cualquier persona que habite en el condominio.

IX.- Maltratar o destruir las áreas comunes.

X.- Utilizar los estacionamientos para guardar enseres o muebles y para efectuar reparaciones de los vehículos automotores o de cualquier naturaleza.

XI.- Transitar por las áreas de estacionamiento a una velocidad mayor a la permitida.

XII.- Utilizar cualquier anexo del condominio fuera de los horarios permitidos o utilizar zonas restringidas sin la autorización del administrador o del Comité de Vigilancia.

XIII.- Las demás que sean señaladas por la asamblea de condóminos, el Comité de Vigilancia o el administrador, las que se comunicarán con toda oportunidad, en los tableros de avisos que al efecto sean fijados o por cualquiera otra forma que se estime conveniente.

ARTÍCULO 113.- Las faltas señaladas en el artículo anterior serán sancionadas mediante la aplicación de una multa equivalente de doscientos o hasta quinientos días de salario mínimo vigente en el Distrito federal, de acuerdo con la prudente calificación de la falta por el administrador y con el visto bueno del Comité de Vigilancia.

## **TITULO QUINTO. DE LOS SERVICIOS.**

## **CAPITULO I.- DEL USO Y OPERACIÓN DE LAS ÁREAS Y SERVICIOS COMUNES.**

ARTÍCULO 114.- El uso y operación de las áreas y servicios comunes, se regirá por lo dispuesto en la ley, la escritura, este reglamento y los reglamentos interiores que para su funcionamiento y regulación, sean aprobados por la asamblea general, así como las disposiciones que sean expedidas por el Comité de Vigilancia, dentro de sus facultades.

ARTÍCULO 115.- Todo propietario que incurra en violación de este reglamento y que esté relacionada con el uso de las áreas comunes, podrá ser privado temporalmente del derecho de usarlas, hasta por un período de un año, previo acuerdo del comité de vigilancia. En caso de que se requiera de una suspensión de derechos por un lapso mayor, será necesario el acuerdo expreso de la asamblea, con el voto aprobatorio del 51%, de los votos presentes en la misma.

ARTÍCULO 116.- Las áreas de recepción y vestíbulos son aquellas que se encuentran debidamente determinadas en la memoria descriptiva del condominio y su uso esta sujeto a las siguientes limitaciones:

I.- El personal de recepción es el único autorizado para permanecer en estas áreas; por tanto, está prohibido a los condóminos, usuarios autorizados, familiares, visitantes o personal al servicio de cualquiera de éstos, utilizar estas áreas de manera exclusiva.

II.- La zona de vestíbulos está destinada a la recepción de los condóminos, usuarios autorizados, familiares y visitantes de éstos. El mobiliario que en ellos se encuentre deberá ser utilizado conforme a su destino y a las buenas costumbres.

III.- Está prohibido andar en patines, bicicletas u otro objeto similar.

IV.- Está prohibido usar aparatos eléctricos, electrónicos o musicales que no sean los instalados en tales áreas, si los hubiere; por tanto, sólo se podrán usar radios, tocacintas, aparatos reproductores de discos compactos o similares, con audífonos.

V.- Está prohibido organizar o realizar fiestas y consumir bebidas alcohólicas.

VI.- No se podrá mantener animales en estas áreas.

VII.- Al área de recepción de vehículos siempre deberá mantenerse libre.

VIII.- El administrador podrá restringir o impedir el acceso a toda persona que no cumpla con los requerimientos que para ello se le indiquen.

## **CAPITULO II.- DE LOS ESTACIONAMIENTOS, ALBERCAS, BUSINESS CENTER, SPA, SALON INFANTIL, GIMNASIO Y OTRAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

ARTÍCULO 117.- Las áreas de estacionamiento son áreas de uso común no exclusivo, por lo que además de las disposiciones señaladas en este reglamento y las que deriven de otros ordenamientos vigentes, les son aplicables las siguientes reglas:

I.- Todos los condóminos o usuarios autorizados deberán ocupar únicamente los cajones de estacionamiento a que tengan derecho, de acuerdo con lo estipulado en su escritura de propiedad. De no haber asignación alguna, se estará a lo que determine la asamblea, de acuerdo a las necesidades del conjunto, pero en todo caso, ningún condómino o usuario autorizado podrá hacer uso de más de dos cajones de estacionamiento.

II.- La velocidad máxima permitida para transitar en los estacionamientos, accesos, salidas y áreas de circulación, será de 10 kilómetros por hora, y no podrá entorpecerse u obstaculizarse por ningún motivo, el tráfico de los vehículos,

III.- Sólo podrán utilizarse vehículos cuyas dimensiones no excedan el espacio de los cajones de estacionamiento.

IV.- Ninguna persona podrá permanecer en el interior de un vehículo estacionado en el área de estacionamiento o en cualquiera otra área, por un espacio mayor de una hora; mucho menos podrá utilizarlo para pernoctar. Esta misma regla aplica para animales o mascotas.

V.- No podrán colocarse señalizaciones o anuncios en las áreas destinadas como cajones de estacionamientos, que sean distintas a las expresamente autorizadas por el administrador o que desde su origen, hayan sido realizadas por el desarrollador.

VI.- No se podrá realizar ninguna construcción en los cajones de estacionamiento, aún cuando su finalidad sea cercarlo o cerrarlo, para delimitar el área correspondiente a un condómino.

VII.- No se podrán realizar reparaciones, composturas o pintura de vehículos en el área de estacionamiento ni en ninguna otra, dentro del condominio, salvo aquellas reparaciones de emergencia, cuya finalidad sea trasladar a un vehículo fuera del conjunto.

VIII.- Los cajones de estacionamiento no podrán ser utilizados para almacenar o guardar objetos.

IX.- Está prohibido utilizar el área de estacionamiento para patinar, andar en bicicleta o inclusive para caminar.

X.- Está expresamente prohibido que los choferes, mozos, servidumbre, personal de seguridad y en general, todo el personal al servicio del condominio o de los propietarios, efectúen reuniones en las áreas de estacionamiento.

XI.- Todo vehículo que se encuentre estacionado en lugares distintos a las áreas de estacionamiento, cuando exceda de más de media hora, serán retirados del conjunto, por cuenta y riesgo de los propietarios de éstos, independientemente de las sanciones que sean aplicables, de acuerdo con este reglamento, o las que el administrador prudentemente, estime aplicables.

ARTÍCULO 118.- El uso de las albercas, jacuzzis o tinas de hidromasaje y asoleaderos del condominio, están sujetas a las siguientes reglas:

I.- Las albercas, jacuzzis, asoleaderos y tinas de hidromasaje, son áreas del uso exclusivo de los condóminos, usuarios, familiares de éstos o visitantes autorizados, por lo que ninguna otra persona podrá utilizar estas áreas.

II.- Las áreas indicadas en este artículo, serán usadas por las personas autorizadas bajo su propio riesgo. Por tanto, no podrá reclamarse alguna responsabilidad o indemnización al condominio en general, ni el administrador o el Comité de Vigilancia, por cualquier accidente o daño que llegue a sufrir algún usuario de estas áreas.

III.- El condominio no proveerá el servicio de salvavidas.

IV.- Los usuarios de estas áreas, deberán usar traje de baño; por tanto, está prohibido que hombres y mujeres anden desnudos o que éstas anden en topless (sin sostén).

V.- En las albercas, jacuzzis o tinas de hidromasaje, no podrán introducirse a menores que aún usen pañal desechable.

VI.- Está prohibido comer y beber dentro de las albercas y jacuzzi o en los alrededores de éstas. Así mismo no se podrán usar en estas áreas vasos, botellas, platos, ceniceros o cualquier otra clase de recipientes, que sean de vidrio, así como tenedores, cucharas o cuchillos de metal. Todos estos utensilios deberán ser de plástico.

VII.- Los menores de 14 años deberán estar siempre acompañados de una persona adulta.

VIII.- Las albercas o jacuzzis no podrán ser utilizadas por personas en estado de ebriedad. El personal de seguridad está facultado para solicitar a la persona que se encuentre en ese estado, que abandone el área, o inclusive, para obligarlo.

IX.- En las albercas no podrán echarse clavados, salvo que haya trampolines para este efecto.

X.- No está permitido apartar camastros en el área de la alberca ni en la playa, con toallas, bolsas o cualquier otro objeto que sirva para este fin, sin excepción alguna, cualquiera de estos objetos serán retirados por la administración cuando permanezcan por mas de media hora sin que se encuentre ningún propietario o familiar en los alrededores.

XI.- Se encuentra estrictamente prohibido bajar alimentos, botanas o bebidas a las albercas o palapas, solamente podrán consumirse lo que en los bares se proporcione.

XII.- En las albercas no podrán utilizarse tablas para surfear o deslizadores fabricados con materiales duros (madera, fibra de vidrio, etc.) Tampoco podrán usarse colchones, lanchas o balsas de más de dos metros de largo o de un metro y medio de diámetro, aún cuando sean de tipo inflable. Sí podrán utilizarse flotadores y chalecos salvavidas.

XIII.- En estas áreas está prohibido andar en bicicleta, patines, avalanchas o en cualquier otro objeto similar.

ARTÍCULO 119.- El uso del gimnasio, los spas y el salón de aerobics, se sujetarán a las siguientes reglas:

I.- El gimnasio, los spas y el salón de aerobics son áreas del uso exclusivo de los condóminos, usuarios, familiares de éstos o visitantes

autorizados, por lo que ninguna otra persona podrá utilizar estas áreas.

II.- Está prohibido el uso del gimnasio a los menores de dieciséis años de edad.

III.- En el salón de aerobics, sí podrán ingresar los menores de hasta doce años de edad, pero siempre acompañados de un adulto. Cuando los menores tengan doce años o más, ya no se requerirá la compañía de una persona adulta.

IV.- Los aparatos e implementos para hacer ejercicio que se encuentren en el gimnasio, en el salón de aerobics o de los spas (bandas, caminadoras, bicicletas, escaladoras, aparatos de pesas, aparatos para masaje, equipo de sonido, etc.) tienen un manual de operación. La utilización de estos aparatos, se entenderá que los usuarios leyeron el manual y por tanto, deberán usarlos conforme a los mismos, y que aceptan cualquier riesgo que derive de su uso.

V.- Los usuarios del gimnasio, los spas y salón de aerobics los utilizarán bajo su propio riesgo. Ni el condominio, el administrador, el comité de vigilancia o el personal de servicio del condominio, tendrán alguna responsabilidad en caso de accidente.

VI.- En estas áreas está prohibido tomar alimentos, así como usar vasos, botellas, platos, ceniceros o cualquier otra clase de recipientes, que sean de vidrio, o tenedores, cucharas o cuchillos de metal. Todos estos utensilios deberán ser de plástico.

VII.- En estas áreas está prohibido andar en bicicleta, patines, avalanchas o en cualquier otro objeto similar.

VIII.- El usuario que descomponga cualquier aparato, porque no lo use correctamente o por negligencia, deberá pagar su reparación. Esta responsabilidad es extensiva a los familiares, visitantes o invitados de los condóminos o usuarios, por lo que éstos siempre serán solidariamente responsables frente a la administración del conjunto.

IX.- Para utilizar estas áreas, se requiere el uso de ropa adecuada, incluidos zapatos tenis. Está prohibido que los usuarios anden descalzos.

X.- Los usuarios deberán apagar los aparatos utilizados, al terminar su rutina de ejercicio y cerrar la puerta de las instalaciones.

XI.- Existen spas de uso exclusivo para hombres y de uso exclusivo para mujeres; por tanto, está prohibido que los hombres ingresen a los spas de mujeres, o que éstas ingresen a los spas de hombres.

ARTÍCULO 120.- El salón de usos múltiples se sujetará a las siguientes reglas:

I.- Sólo podrá utilizarse para fiestas o eventos sociales de los condóminos o usuarios autorizados. En ningún caso serán utilizados para celebrar actos de proselitismo, políticos o religiosos.

II.- Para el uso de esta área, el condómino o usuario autorizado, deberá reservarlo por escrito utilizando los formatos que le proporcionará el administrador, con una anticipación de por lo menos, cinco días anteriores al evento.

III.- Al efectuar la reservación, se deberá hacer un depósito por la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M. N.), para garantizar cualquier reparación o desperfecto, en el salón o en los equipos e instalaciones. Sin este depósito, no se aceptará reservación alguna. Adicionalmente, se deberá hacer un pago por la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M. N), por concepto de cuota de recuperación. Esta cantidad no será reembolsable.

IV.- Al día siguiente de realizado el evento reservado, el administrador, personalmente o por conducto del personal del condominio, revisará el salón de usos múltiples, y de no haber desperfectos o reparaciones que deban ser realizadas, hará la devolución del depósito recibido, a más tardar, dentro de los cinco días siguientes.

V.- De existir reparaciones o desperfectos, el depósito recibido se aplicará para esa finalidad, y si el monto de las reparaciones excediera de la cantidad depositada, el condómino o usuario responsable, será requerido para que en un plazo máximo de cinco días, pague las diferencias. De no hacerlo así, se aplicarán las sanciones previstas en este reglamento.

VI.- En todo evento que se realice en esta área, los participantes deberán vestir adecuadamente. Deberán observarse las reglas de decoro y no realizar actos que atenten contra la moral y buenas costumbres.

VII.- Está prohibido consumir drogas o participar en un notorio estado de ebriedad.

VIII.- No podrán utilizarse aparatos de sonido tipo discoteca o disco móvil. La música no podrá exceder de sesenta decibeles.

IX.- En caso de que la realización del evento perturbe la tranquilidad de los demás condóminos, el administrador conminará a los responsables para que moderen los actos perturbatorios o disminuyan el volumen de la música. Si a pesar de lo anterior, no se pone fin a la perturbación, el administrador requerirá a los responsables para que apaguen cualquier sonido musical y que cese todo acto ruidoso. De no atenderse los requerimientos del administrador, éste ordenará cortar la electricidad en el salón, sin que pueda reclamársele responsabilidad alguna.

X.- En todo evento solicitado, el condómino o usuario responsable deberá estar presente.

XI.- Esta área solo podrá ser utilizada por los condóminos, usuarios, familiares directos en grado ascendente y descendente o hermanos.

ARTÍCULO 121.- El uso del centro de negocios o business center, se sujetará a las siguientes reglas:

I.- Esta área sólo podrá ser utilizada por los condóminos adultos, por un lapso no mayor a media hora cuando exista algún otro propietario esperando usarlas.

II.- Para su utilización, la regla aplicable es que el primero que llegue, tendrá preferencia sobre los demás, salvo cuando se trate de espacios privados que hayan sido reservados previamente.

III.- Para obtener preferencia en el uso de estas áreas, deberán ser reservadas por lo menos, con tres días de anticipación, utilizando el formato proporcionado por la administración.

IV.- Los usuarios del business center deberán guardar el comportamiento y compostura adecuados, sin perturbar a los demás usuarios. Deberán igualmente, vestirse de manera adecuada, por lo que está prohibido ingresar sin camisa o playera, descalzo o mojado.

V.- Está prohibido utilizar equipos de sonido, salvo los que deban ser usados para conferencias telefónicas, videoconferencias o equipo de cómputo.

VI.- Las descomposturas y desperfectos a las instalaciones y equipos del business center, ocasionadas por mal uso o por negligencia de los usuarios, será pagado por el condómino o usuario responsable, sin

importar que los daños hayan sido ocasionados por sus familiares o invitados.

VII.- Estas áreas no podrán ser utilizadas para hacer actos de proselitismo político o religioso.

ARTÍCULO 122.- El uso del salón infantil o de juegos infantiles, se sujetará a las siguientes reglas:

I.- Será utilizado por los hijos, familiares o invitados de los condóminos o usuarios, pero siempre acompañados de un adulto, que deberá ser miembro de la familia de éstos.

II.- El salón infantil será usado bajo la responsabilidad exclusiva del condómino o usuario o de la persona que ejerza la patria potestad de los menores. El condominio, el administrador, el comité de vigilancia o el personal de servicio del conjunto, no tendrán responsabilidad alguna en caso de accidente.

III.- Está prohibido extraer o llevar fuera del salón infantil, cualquier juego, muebles, decoración o cualquier otro objeto que se encuentre en su interior. El costo de los desperfectos o pérdidas serán pagadas por el condómino o usuario autorizado, sin importar que los menores no sean sus hijos o que sean hijos de sus invitados.

ARTÍCULO 123.- Las canchas de tennis y paddle tennis, se utilizarán únicamente para la práctica de estos deportes y quienes las usen, deberán vestir ropa y zapatos adecuados para ello. La violación a estas disposiciones sancionará en los términos previstos por este reglamento, lo que se será prudentemente calificado por el administrador.

ARTÍCULO 124.- Las instalaciones especiales del condominio que no tengan una regulación especial, tales como el snack bar, mini súper, salón de belleza y demás áreas similares, se regirán por las reglas que fije el administrador, con el visto bueno del comité de vigilancia, así como todos los horarios de los servicios que presta el condominio a través de la administración como son: albercas, spa, gimnasio, bares, acceso a playa, etc.

ARTÍCULO 125.- Todos los casos no previstos en este reglamento, sobre el uso de los bienes de propiedad común y áreas comunes, serán resueltos por el administrador, con la aprobación del comité de vigilancia, y en su caso, por la asamblea general.

### **CAPITULO III.- DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.**

ARTICULO 126.- Los Condóminos, propietarios, usuarios u ocupantes en general por cualquier título, deberán respetar y dar cumplimiento a los reglamentos o instructivos de lineamientos interiores anexos a este reglamento o los que por disposición de la autoridad competente o por acuerdo de la Asamblea, se emitan para la correcta operación y óptimo mantenimiento del conjunto, y las que sean emitidas por la Dirección de Protección Civil o la autoridad competente que la sustituya, para salvaguardar la vida y la seguridad de los ocupantes y sus bienes del interior del Edificio.

**TITULO SEXTO.**  
**DE LA DESTRUCCION, RUINA, RECONSTRUCCIÓN O EXTINCIÓN**  
**DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO.**

**CAPITULO I.- DISPOSICIONES COMUNES.**

ARTÍCULO 127.- El régimen de propiedad en condominio sólo podrá extinguirse por el acuerdo del 75% de votos que representen el valor total del conjunto.

ARTICULO 128.- Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, estuviera ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 50% de su valor, sin considerar el valor del terreno y previo avalúo, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria, su reconstrucción, su venta y la extinción total del régimen, requiriéndose en cualquiera de estos casos, el 75% de votos del valor total del condominio.

ARTÍCULO 129.- En caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a pagar el costo de la reparación o edificación de su unidad de propiedad exclusiva y además, estará obligado a pagar los costos de las áreas comunes en la proporción que le corresponda, de acuerdo con el valor que represente su reconstrucción total o parcial.

ARTÍCULO 130.- Los condóminos minoritarios que decidan no realizar la reconstrucción de su unidad de propiedad exclusiva, deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de seis meses.

ARTÍCULO 131.- Si se optare por la extinción total del régimen de condominio, deberá decidirse sobre la división de las áreas y de los bienes comunes o su venta.

Lo mismo se observará en caso de ruina o vetustez de alguna o algunas de las unidades de propiedad exclusiva, en cuyo caso, una mayoría especial del 51% del total de los votos del condominio, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes o de peritos expertos en la materia, sobre la reconstrucción, demolición o venta, siguiéndose las prevenciones establecidas en los dos artículos anteriores.

## **CAPITULO II.- DE LA INTERPRETACION DE LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO.**

ARTÍCULO 132.- Todo lo relacionado con la aplicación, interpretación y cumplimiento de este reglamento, será resuelto por el comité de vigilancia, sin perjuicio de las facultades reservadas por la Ley para la asamblea general.

ARTÍCULO 133.- Para todo lo no previsto en este reglamento, se aplicarán las disposiciones de la ley y las leyes civiles aplicables en el Estado de Guerrero.

### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS.**

ARTÍCULO 1º.- Las presentes disposiciones y modificaciones del reglamento, se expiden en cumplimiento del artículo 10 de la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero, número 557, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero número 102, año LXXXIII, de fecha trece de diciembre de dos mil dos.

ARTÍCULO 2º.- El presente reglamento formará parte de la escritura constitutiva y deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y tendrá aplicación inmediata, a partir de la fecha de su aprobación.

Acapulco Guerrero a 29 de diciembre del dos mil cuatro.

### **COMITÉ DE VIGILANCIA CONDOMINIO MARALAGO ACAPULCO.**

**DR. BERNARDO BOROVYOY DICKTER**  
Presidente de la Mesa Directiva

**SR. EUGENIO GÓMEZ SAÍNZ**  
Tesorero de la Mesa Directiva

**LIC. RODOLFO BOCANEGRA NAVARRO**  
Secretario de la Mesa Directiva