

REGLAMENTO INTERIOR CONDOMINIO JARDÍN CENTRAL. -----

ÍNDICE -----

TITULO 1.- DENOMINACIÓN Y DOMICILIO -----

TITULO 2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS. -----

TITULO 3.- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE GOBIERNO Y SUS FACULTADES. -----

APARTADO I.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. -----

APARTADO II.- DEL ADMINISTRADOR -----

APARTADO III.- DEL COMITÉ DE CONSTRUCCION -----

APARTADO IV.- AMONESTACIONES Y SANCIONES. -----

TITULO 1 DENOMINACIÓN Y DOMICILIO -----

ARTÍCULO 1.- La Persona Jurídica creada con motivo de la constitución del presente régimen de condominio tendrá la denominación de "JARDIN CENTRAL", y su domicilio se ubica en la calle Av. Ciudad. Pemex No. 301, Col. Hacienda del vidrio, Tlaquepaque, Jalisco, y consta de 400 Unidades Privativas. -----

Los titulares de la propiedad en condominio recibirán la denominación de condóminos. La titularidad puede referirse a un espacio o a su uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, pero sujetándose a los términos y condiciones establecidas en su régimen constitutivo y al presente reglamento interior, que se denominan áreas o bienes privativos; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual. El conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina legalmente unidad condominal. - El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino, se denomina legalmente unidad privativa. -----

TITULO 2 -----

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS -----

ARTÍCULO 2.- Es obligación de todos los condóminos, los ocupantes de las unidades privativas bajo cualquier título, y los invitados de ambos, respetar y acatar todas y cada una de las disposiciones y obligaciones que se señalan en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, su Reglamento Interior y cualquier otra que provenga de las leyes o que se apruebe por la asamblea de condóminos. -----

ARTÍCULO 3.- Los condóminos deberán contribuir para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios del condominio, como también para constituir y conservar fondos de reserva, en base al porcentaje que sobre el

condominio represente cada unidad privativa y al porcentaje que les correspondan sobre los elementos comunes. Los ocupantes o usuarios del condominio por cualquier título son solidariamente responsables con los condóminos del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan, así como de cualquier responsabilidad que les resulte a sus acciones. Cuando se decreta la realización de una obra de mejoramiento o voluntaria, en el mismo acuerdo deberán fijarse las bases para cubrir su costo. -----

ARTÍCULO 4.- El importe de las cuotas condominales iniciales serán fijadas por el Desarrollador en base a un presupuesto de operación; toda vez que a partir de que se realice la primer Asamblea, serán los propietarios en mayoría quienes decidan. -

ARTÍCULO 5.- Todo condómino tendrá los siguientes derechos: a partir de la primera asamblea. ----

I.- Servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás; -----

II.- Asistir y votar en las Asambleas de Condóminos; -----

III.- Formar parte del Consejo de Administración; así mismo podrá formar parte de los distintos Comités o puestos directivos del condominio; -----

IV.- Realizar las obras y adaptaciones que correspondan a su unidad privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que afecte la estructura, la cimentación, las paredes maestras, las azoteas, las redes de descargas de agua residuales, ni aquellas que puedan perjudicar la estética, la fachada, el diseño original, la seguridad, (únicamente se permitirán jaulas respetando un lineamiento y color blanco y solo en caso de que no obstruyan el ingreso a las azoteas.) , la durabilidad o la comodidad de las edificaciones. Todos los proyectos de adaptación deberán aprobarse previamente por el consejo de administración del condominio; (siempre y cuando sea para conservación y beneficio del condominio). -----

V.- Los familiares de cualquier condómino que vivan en la unidad tendrán el derecho de ser admitidos como condóminos con derecho al uso y goce de los servicios e instalaciones del condominio de conformidad con lo establecido en el artículo anterior; con excepción del estacionamiento ya que se carece de lugares extras para las visitas. (las cuales no podrán ingresar autos que no pertenezcan al registro de los autos pertenecientes al condominio. -----

VI.- Los condóminos serán responsables de la conducta de sus familiares que dependan de ellos y tendrán la obligación de cubrir adeudos que éstos adquieran, reparar, en su caso, los daños que pudieran ocasionar; -----

VII.- Los menores de once años de edad no tendrán acceso a ninguna de las instalaciones si no son acompañados de sus padres o una persona mayor, responsable de ellos y encargada de su cuidado, comportamiento y seguridad. (en caso de

que se infrinja esta regla, el condómino a cargo del menor se hará responsable de cualquier daño tanto en área común como en unidades privativas. -----

ARTÍCULO 6.- Los condóminos, así como los ocupantes del condominio bajo cualquier título, no podrán, si no es con el consentimiento de la asamblea de condóminos y con arreglo a las leyes aplicables: -----

I.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad o salubridad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados: -----

a) Se podrá utilizar aparatos de sonido dentro de cada unidad privativa, en un horario de Domingo a jueves hasta las 10:00 pm, y los días viernes y sábado hasta las 11:00 pm siempre y cuando el volumen no traspase tu unidad privativa. (volumen moderado) -----

II.- Efectuar actos en el exterior o en el interior de su unidad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes; -----

III.- Realizar obras o reparaciones fuera de los horarios permitidos, siendo los permitidos los días de lunes a domingo de las 09:00 nueve horas a las 20:00 veinte horas. (salvo que sea causa de fuerza mayor.) -----

IV.- Derribar o trasplantar árboles o cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes; (únicamente de manera extraordinaria y para beneficio de su Edificio y sin afectar a terceros), -----

V.- Modificar, alterar, ni destruir las áreas de uso común; -----

VI.- Ingresar en motocicletas, bicicletas u otro vehículo en áreas verdes, y/o áreas peatonales que dañen el patrimonio de los condóminos. (se sancionará con multa de 200 pesos y acta administrativa, y en caso de reincidir se procederá conforme a lo establecido en el código civil del estado de Jalisco.) -----

VII.- Ingresar su vehículo personas ajenas o visitas que no porten el gafete del condominio, En caso de reincidir se procederá por parte del administrador conforme a lo indicado en el código civil del estado de Jalisco. (previo análisis de los artículos que en el apliquen y determine la mesa directiva).

VIII.- Queda estrictamente prohibido: -----

1.- Dejar el cancel abierto -----

2.- Permitirle la entrada a un vehículo ajeno al condominio -----

- 3.-Ingresar un vehículo que no esté registrado -----
- 4.-Estacionarse en lugares que no sean cajones asignados como estacionamiento -----
- 5.-Circular en sentido contrario -----
- 6.-Estacionarse en lugares prohibidos -----
- 7.-Estacionarse en lugares asignados a otros edificios -----
- 8.-Estorbar la puerta de entrada de interiores A y B (plantas bajas) -----
- 9.-Conducir a más de 10 Km/h -----
- 10.-Estacionar motocicletas en cajones de estacionamiento -----
- 11.-Permitirles la entrada a vendedores, pepenadores o cualquier persona ajena al condominio -----
- 12.-Utilizar las puertas del estacionamiento como puerta peatonal -----
- 13.-Utilizar los cajones de estacionamiento para reparar un vehículo por más de un día. -----
- 14.-Ocasionalle daños a un vehículo ajeno, persona que a la que se le sorprenda haciéndolo, se le prohibirá la entrada al estacionamiento definitivamente. -----
- 15.-Prestar su control de acceso a otro condómino. -----

PENALIZACIONES: Quien no respete el reglamento se hará acreedor a una penalización económica de \$200 pesos, en caso de no pagar la penalización en un lapso de 5 días, se le desactivara su control o tarjeta de acceso, y el costo de reactivación de su control o tarjeta será de \$100 pesos siempre y cuando este pagada su penalización -----

IX.- Instalar cámaras o equipo de seguridad para uso individual "fuera de su unidad privativa", así como en áreas de uso común tales como pasillos, patios, terraza, cajones de estacionamiento, etc. (la instalación de las mismas solo se utilizarán previa autorización de la mesa directiva, y a beneficio de los condóminos. -----

X.- Poseer animales considerados razas grandes. (solo se permitirán razas pequeñas ó medianas con el debido cuidado sacándolos con correa y responsabilizándose por recoger sus heces. El infractor a estas disposiciones, independientemente de las sanciones que establece este título, será responsable por el pago de una multa equivalente a 200 pesos por reincidir después de su primera amonestación escrita. (en caso de acumular una tercera amonestación se genera un acta administrativa. -----

ARTÍCULO 7.- La unidad condominal en su totalidad se divide en partes privadas o bienes de propiedad individual y bienes comunes o de propiedad común. -----

ARTÍCULO 8.- Son bienes de propiedad individual, las partes de la unidad condominal que no son bienes de propiedad

común y cuya propiedad singular y exclusiva le corresponde a cada condómino de acuerdo con las medidas, linderos, espacio e instalaciones, determinados en esta escritura constitutiva, la que podrá en todo tiempo, transmitir por cualquier título legal a terceros, sin previo aviso, notificación o acuerdo de los demás condóminos. A estos bienes de propiedad individual también se les podrá denominar indistintamente como: "unidad privativa", "departamento" o "vivienda". (EL Condómino podrá acreditar la propiedad con comprobante de domicilio, escrituras y copia de IFE ó INE). La anterior información será confidencial y se utilizará únicamente para Registro de Condóminos que se formará con la finalidad de que el condómino acredite su calidad de tal en las asambleas y pueda participar y votar en las mismas, ya que el condominio denominado "JARDIN CENTRAL" considerará como condómino en las asambleas que se celebren. -----

ARTÍCULO 9.- Son bienes de propiedad común y siempre que sean de uso general: a) Las obras de cimentación; -----

Las obras de infraestructura y equipamiento urbano; -----

b. Los pórticos, puertas, corredores, escaleras, pasillos y patios; -----

b. Los espacios de recreación y jardines; -----

b. Los estacionamientos, según sea el caso, las calles y andadores; -----

b. Los locales de administración, almacenes de mobiliario destinado al condominio, como las bodegas, los locales destinados al alojamiento de intendentes, porteros, vigilantes, jardineros y servidumbre; -----

b. Los ductos y postería para servicios de suministro como gas, y energía eléctrica; -----

b. Los cableados para servicios telefónicos, de televisión por cable y conexiones a antenas para captar señales de radio y televisión; -----

b. Los fosos, pozos, tinacos, cisternas, ductos de aguas pluviales y drenaje; -----

b. Los ductos de desagüe; -----

b. Los muros de carga y las azoteas; y -----

b. Los demás que por su naturaleza y destino tengan ese fin. -----

ARTÍCULO 10.- Cada condómino podrá usar, gozar y disponer de su respectiva unidad privativa, enajenándola, gravándola o arrendándola, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos y en general, ejercer todos los actos de dominio sobre su propiedad, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley establece y este Régimen y su Reglamento le imponen. -

ARTÍCULO 11.- Cada condómino hará uso y destino de su unidad privativa en la forma y términos para lo cual fue constituido el condominio y por lo tanto, no podrá usarla, ni destinarla a usos contrarios a los señalados en la escritura constitutiva y

además no podrá efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad o buen aspecto del edificio, o el prestigio del condominio, ni aquellos actos que sean contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados, por lo tanto, cada condómino deberá efectuar a su propio cargo todas las reparaciones que requiera su propiedad privada o propiedad común de uso exclusivo que sean en beneficio del edificio o condominio. -----

ARTÍCULO 12.- Cada condómino podrá realizar las obras y adaptaciones que correspondan a su unidad privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que altere la fachada en ninguna de sus paredes, cambie el diseño de puertas y/o ventanas, afecte la estructura, la cimentación, las paredes maestras, las azoteas, las redes de descarga de agua residuales, incluido en este supuesto la instalación de aire acondicionado y, en general, los bienes de uso común, ni aquellas que puedan perjudicar la seguridad, la durabilidad, la comodidad o la estética interior o exterior del edificio, o en general, del propio condominio. Así mismo, los condóminos podrán instalar protecciones en las ventanas de su unidad privativa siempre y cuando cuenten con la autorización previa del diseño y por escrito del consejo de administración, a quién le deberán presentar las características específicas del diseño, los materiales y los colores a utilizar. Todos los proyectos de adaptación deberán ser previamente aprobados por el consejo de administración del condominio.

ARTÍCULO 13.- Queda estrictamente prohibido tender ropa, tapetes o cualquier cosa en las ventanas, barandales y en cualquier lugar de uso común, Así como arrojar agua sucia, artículos y/o cualquier objeto fuera de su área privativa que perjudiquen propiedad tanto privativa como área común y que repercutan en daño a otros tanto en su persona como en sus bienes, ó en propiedad de áreas comunes. (en estos casos se procederá a sancionar con una multa de 200 pesos y acta administrativa en su primera amonestación, y en caso de reincidir se sancionará con infracción de 300 pesos y segunda acta administrativa. Posteriormente de reincidir el administrador junto con el comité de administración determinaran el seguimiento a ese condómino en específico. -----

ARTÍCULO 14.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás y sujetándose a los días y horarios que al efecto permita la administración. Los derechos de cada condómino en los bienes comunes son esenciales a sus derechos de propiedad individual, por ello, cualquier afectación o disposición de la misma, se entiende referida a los bienes comunes. -----

ARTÍCULO 15.- El condómino que no hagan uso de su propiedad o de alguno o algunos de los bienes comunes, no quedará exento de las obligaciones que les competan como tal, siendo personalmente responsable de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por el presente Reglamento. -----

ARTÍCULO 16.- Cada condómino, será responsable de los daños o desperfectos ocasionados por este o por quienes ocupen su unidad privativa bajo el título que fuere, a otros condóminos y estará obligado a la 7 reparación del daño del condómino o tercero afectado. -----

ARTÍCULO 17.- Los condóminos están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones u obras necesarias en los bienes comunes del inmueble o en los techos y pisos medianeros y, si es necesario, el acceso a sus propiedades a los profesionistas, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo. No se realizarán obras que atenten a la estabilidad e infraestructura del edificio, o que menoscaben la seguridad o comodidad del condominio, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o un servicio común, aunque sólo sea a un condómino; a no ser que éste consienta y sea indemnizado proporcionalmente por los demás. -----

ARTÍCULO 18.- Ningún condómino ni ocupante del inmueble podrá entorpecer las entradas, vestíbulos, escaleras, cubos, azoteas. -----

1. (En caso de que el departamento letra "I" de cualquier edificio cuente con jaula, es responsabilidad llegar a un acuerdo con los propios integrantes del edificio para tener acceso a la azotea. -----

Y demás lugares comunes, dejando en ellos objeto alguno, mucho menos si dicho objeto signifique pretensión de ejercer dominio sobre los bienes o áreas comunes o que dificulte el tránsito de personas o vehículos, o que las haga peligrosas; tampoco podrán ser utilizados para jugar, patinar, transitar en bicicleta, etcétera, ni realizar cualquier otra actividad que no corresponda al destino natural de ésta partes, ya que las mismas están destinadas al uso común y sólo podrá hacerse en los términos establecidos en este Reglamento. -----

ARTÍCULO 19.- No podrán colocarse en las puertas o en las fachadas de los departamentos, viviendas, unidades privativas, ninguna clase de letreros, rótulos o placas de identificación. Estos deberán guardar uniformidad gráfica, no afectar el buen aspecto o estética del edificio o condominio. Por ningún motivo se permitirá a los condóminos instalar, pegar o adherir letreros, rótulos, calcomanías, polarizar o placa alguna en cristales aun cuando se encuentren en su unidad privativa, que afecten el buen aspecto, el decoro, la estética exterior del edificio o su uniformidad gráfica. -----

ARTÍCULO 20.- Siendo las zonas para estacionamiento de vehículos bienes destinados para el uso exclusivo de los condóminos, queda estrictamente prohibido a éstos permitir a cualquier tercero el que estacione su vehículo en algún lugar que impida el acceso, libre tránsito peatonal o sobre un cajón o cajones de estacionamiento y en entradas de puertas hacia alguna unidad privativa. O sobre las calles internas del condominio y que eviten el libre tránsito de cualquier camión de servicios públicos y/o de los mismos condóminos. -----

a. se respetarán áreas de estacionamiento según corresponda en dos secciones que se distribuyen de la siguiente forma: --

b. -----

Sección 1 se considera del edificio 1 al 16 y 23. (considerando 42.5 % de edificios y lugares.) -----

Sección 2 se considera del edificio 17 al 22 y del 24 al 40. (considerando el 57.5% de edificios y lugares) -----

b. Únicamente está autorizado 1 vehículo por Unidad privativa (Departamento). -----

Los cuales se iniciarán a registrar oficialmente a partir de la primera asamblea en el registro general de automóviles del condominio JARDIN CENTRAL .(donde la mesa directiva se encargará de recabar la información actual y vigente a partir de la fecha de la asamblea 1, para que la información no esté viciada y sea en tiempo real y no manipulada.(ningún otra persona tiene derecho a tener información respecto a datos personales de ningún condómino, por lo cual es necesario que si algún condómino tiene información personal de los habitantes del condominio la entregue de inmediato a la mesa directiva seleccionada. Ya que de otra forma se hace directamente responsable del mal uso, y las consecuencias legales que de ello deriven, pues se le está haciendo del conocimiento de que no tiene ninguna autoridad legal para poseer dicha información. (de no entregar la información que se le requiere se procederá según el código civil del estado de Jalisco.)

Todos los automóviles registrados se identificarán con un candado el cuál se colocará en el parabrisas del automóvil. -----

c. En caso extraordinario de cambio de automóvil deberá notificar a la mesa directiva para que se haga la corrección de información y se genere un nuevo candado con sello del condominio. -----

c. En caso un vehículo permanezca estacionado más de 6 días sin moverlo, se notificará al condómino para que lo mueva un periodo no mayor a 24 horas. (de no ser así se retirará del condominio.) -----

ARTÍCULO 21.- No se permitirá tener en las unidades privativas, ni azoteas de los mismos, ni en áreas comunes, estacionamientos, animales de ningún tipo que no sea el que se determinó en la primera asamblea. Quedan sujetos de aprobación por escrito por parte del consejo de administración, perros de mayor tamaño que den servicio debidamente adiestrados, que sirvan de apoyo a invidentes o personas con capacidades diferentes que vivan en alguna unidad privativa. -

ARTÍCULO 22.- Cuando los condóminos tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden en contra de algún condómino, deberán dirigirse por escrito al consejo de administración, quién procurará resolver la controversia y procederá de conformidad con las fracciones I primera y IV cuarta del artículo 1031 un mil treinta y uno del Código Civil del

Estado de Jalisco. -----

ARTÍCULO 23.- Los gravámenes que reporten los edificios (si se generaran por algún caso extraordinario solamente) será divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales del edificio gravado, y cada uno de los condóminos sólo responderán del gravamen que corresponda a su unidad privativa. -----

ARTÍCULO 24.- De igual manera cada condómino pagará independientemente y en forma oportuna su cuota de mantenimiento, los servicios de luz, teléfono, gas, etcétera, que utilice en forma exclusiva en su unidad. -----

ARTÍCULO 25.- Cada condómino se obliga a contribuir al pago de las cargas comunes, en el porcentaje que le corresponde, según presupuesto que acuerde la Asamblea y en la forma que ésta determine. (previamente la mesa directiva mostrará el costo total del proyecto que requiera la cooperación del condómino.) -----

ARTÍCULO 26.- Son cargas comunes: -----

a).- Los impuestos y derechos de los que sea causante el condominio. -----

b).- Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del inmueble. -----

c).- Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones de todo el personal al servicio de los intereses comunes de los condóminos del inmueble. -----

d).- Los gastos generales de agua y de alumbrado en todas las partes comunes, así como los servicios de luz, teléfono y agua para las oficinas de la administración y en su caso, de la caseta de vigilancia. -----

e).- Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio del inmueble. f).- Las primas de seguros propios del edificio. -----

g).- En general, todos los que determine la Ley, este Reglamento o lo que acuerde la Asamblea de condóminos. -----

ARTÍCULO 27.- Los condóminos deberán contribuir para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios del condominio. -----

ARTÍCULO 28.- El condómino que no cumpla con cualquiera de las obligaciones a cargo suyo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos. -----

ARTÍCULO 29.- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes,

seguirá sujeto a las obligaciones que le impone la Ley, la escritura constitutiva y este reglamento. -----

ARTÍCULO 30.- Los ocupantes o usuarios del condominio por cualquier título, son solidariamente responsables con los condóminos del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan, así como de cualquier responsabilidad que les resulte por sus acciones. -----

ARTICULO 31.- Queda estrictamente prohibido, cualquier tipo de negocio dentro del condominio que altere el orden y las buenas costumbres del mismo, que perturbe la seguridad y limpieza, que deteriore la áreas verdes y áreas comunes o que represente un peligro para los condóminos, a menos que por mayoría así lo decidan los mismos mediante firmas del 50% + 1 -----

TITULO 3 ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE GOBIERNO Y SUS FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN. -----

ARTÍCULO 31.- La dirección, Administración y vigilancia del presente reglamento, estará a cargo del CONSEJO DE ADMINISTRACION y el ADMINISTRADOR, así como de los COMITÉ AUXILIARES que consideren necesaria la Asamblea General y que sean nombrados en Asamblea Ordinaria. -----APARTADO I.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. -----

ARTICULO 32.- EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Está inscrito debidamente en el ACTA CONSTITUTIVA y se encuentra integrada por: -----a. UN PRESIDENTE Nombre: Daniel del Alba Gudiño -----

b. ADMINISTRADOR Nombre: Luis Manuel Bravo Martínez -----

c. 2 vocales: Jeovana Gabriela Vázquez Avalos y Luis Alonso Covarrubias Campos -----

Su duración será asignada por el tiempo decidido por la: ASAMBLEA ORDINARIA. En caso de renunciar al puesto solicitado (sea cual fuere), el condómino será multado con la cantidad 2,000.00 pesos por no cumplir con los deberes adquiridos. -----

Artículo 33.- Son Atribuciones del Consejo de Administración las siguientes: -----

a. Representar legalmente el CONDOMINIO por si o por medio de los apoderados o delegados que designe ante las autoridades Federales, Estatales o Municipales, así como ante toda clase de instituciones particulares, personas físicas o morales, con el poder más amplio y general pero dentro de los límites que se deriven de la ley, estos estatutos y los acuerdos de la asamblea ordinaria. -----

b. Establecer su área de trabajo, donde atenderán las necesidades y/o requerimientos de los condóminos, dentro de los límites del presupuesto de ingresos y egresos aprobado por la Asamblea de Condóminos para cada ejercicio. -----

-----c. Celebrar los contratos y ejecutar los actos que tiendan a la realización de los fines del CONDOMINIO. -----d. Cumplir y hacer cumplir los acuerdos legalmente decretados por la Asamblea Ordinaria. -----e. Disponer de los fondos del CONDOMINIO exclusivamente para la consecución de los fines sociales, de conformidad con los acuerdos establecidos en Asamblea Ordinaria. -----f. Nombrar las comisiones necesarias para la ejecución de los acuerdos que tome la Asamblea General. -----g. Remitir a los asociados de manera anual y como lo decida la Asamblea General, periódicamente los estados de cuenta y presupuestos que rendirá el tesorero, en el que se haga constar la existencia de fondos y gastos erogados en el mes. -----h. Formular el balance anual y los presupuestos para someterlos a la consideración de la Asamblea General, una vez que haya pasado el consejo de vigilancia, cuando menos con ocho días de anticipación a la fecha en que debe tener lugar la Asamblea. -----i. Crear vínculos y alianzas con asociaciones que persigan los mismos fines del Condominio. -----j. Convocar a Asamblea Ordinaria y Extraordinaria. -----k. Llevar los libros de Administración del Condominio. -----l. Rendir a la Asamblea General un informe sobre las actividades realizadas durante el ejercicio social. -----m. En general todos aquellos que le confiera a la Ley. -----n. Auxiliares por el Administrador del: CONDOMINIO para la mejor administración y gestión ante autoridades estatales y municipales. -----ARTICULO 34.- Para ser miembro del consejo de Administración se requiere además de ser: Propietario ó tener las facultades legales del propietario. -----a. Ser mayor de edad -----b. No tener antecedentes penales ni administrativos que menoscaben su honorabilidad de acuerdo con la Ley, La moral y las buenas costumbres del municipio. (por medio de carta de policía actual) c. No ocupar ningún puesto de elección popular, Federal, Estatal o Municipal. -----c. No tener cargo activo en ningún partido Político. -----c. Cumplir con las atribuciones descritas. -----Apartado II DEL ADMINISTRADOR -----Artículo 35.- La administración directa del condominio estará a cargo de un Administrador, que será nombrado y removido por la Asamblea general, debiendo justificar el cambio de dicho puesto. Este cambio deberá quedar asentado en Acta protocolizada ante Notario público en un lapso no mayor a 60 días naturales. -----

Artículo 36.- Cuando la asamblea General designe un nuevo Administrador, el saliente deberá en un término que no exceda 45 (cuarenta y cinco) días hábiles al día siguiente de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles e inmuebles y demás bienes que tuviesen bajo su resguardo y responsabilidad, sin que dicho plazo pueda ampliarse si no por causa justificada que acredite tal demora. (esto a partir de la -----

Artículo 37.- El administrador ejecutará los acuerdos de la Asamblea y del consejo de Administración. -----

-----Artículo 38.- El Administrador deberá encargarse de vigilar el personal a su cargo en el desempeño de sus funciones dentro del condominio. -----

-----ARTICULO 40.-El Administrador vigilará el cumplimiento de los Condóminos en todo aquello que se refiere al orden, Aseo, convivencia, seguimiento de las reglas del Reglamento interior vigente y mantenimiento general dentro del Condominio. En caso necesario el Administrador solicitará la presencia de las autoridades competentes. -----

-----ARTICULO 41.- El Administrador deberá ordenar y vigilar las reparaciones que se requieran en los bienes de uso común del CONDOMINIO, dará cuenta de ellos al consejo de Administración, respecto a todas aquellas reparaciones que surgieran y que no fueren urgentes, a fin del que el propio consejo determine lo procedente respecto a las reparaciones que deberán hacerse. -----ARTICULO 42.- Será responsabilidad del Administrador vigilar

que todos los servicios comunes se presten eficazmente, teniendo facultad El Administrador juntamente con el consejo de Administración para formular reglamentos interiores del CONDOMINIO, los que, una vez aprobado por la Asamblea General, será obligatorio para todos los CONDOMINIOS. -----ARTICULO 43.- El Administrador del CONDOMINIO gozará de las facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas y para actos de Administración en materia laboral, por lo que deberá: -----

--

a) Ser ejecutor de los acuerdos de asambleas, así como representante legal frente a terceros del CONDOMINIO. -----

-----APARTADO II.- DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN. -----ARTICULO 44.- El condominio podrá contar con un comité

de construcción, designado en Asamblea general, el cual deberá estar conformado por tres personas con formación de arquitectos ó ingenieros civiles ó afines. -----

ARTICULO 45.- El comité de construcción se encargará de establecer los sistemas de cumplimiento de las políticas, procedimientos y regulaciones concernientes a la construcción, ampliación ó modificación de edificaciones al interior del CONDOMINIO. -----ARTICULO 46.- El comité de construcción podrá renovarse cuando

así lo designe la Asamblea quien deberá deliberar de forma democrática a los integrantes del comité. -----

-----ARTICULO 47.- La vigencia del nombramiento del comité de construcción será indeterminada pero la asamblea podrá,

remover o sustituir a sus integrantes en cualquier tiempo de su gestión. -----ARTICULO 48.- Es obligación del comité de construcción mantener la armonía Arquitectónica del CONDOMINIO y hacer valer lo estipulado en ese reglamento, emitiendo los dictámenes sobre los proyectos y propuestas de construcción que le sean presentados, de conformidad con los requisitos establecidos en el presente reglamento. -----ARTICULO 49.- La

revisión y aprobación del proyecto arquitectónico y del proyecto ejecutivo de construcción y en su caso, de ampliación y remodelación de las edificaciones y obras al interior del condominio estará a cargo el comité de construcción conforme a los requisitos y procedimientos que se contempla en este reglamento, en los cuales son complementarios a las disposiciones en la materia cuya competencia corresponde a las autoridades municipales y estatales. Se aprobarán o rechazarán los proyectos que se pretendan construir en el CONDOMINIO, según cumplan o no con la normatividad aplicable, lo cual será del conocimiento del propietario en un plazo de 15 hábiles posteriores a la entrega del proyecto para su revisión. -----

-----ARTICULO 50.- El comité de construcción o cualquiera de sus miembros integrantes, no tendrán responsabilidad legal ante ninguna autoridad o propietario por sus decisiones, por daños y perjuicios derivados de la aprobación o no de los planos dibujos o especificaciones defectuosas, así como la construcción o el comportamiento de cualquier obra que se realice de acuerdo o no a los planos dibujos, o especificaciones previamente aprobadas. -----

-----ARTICULO 51.- El comité de construcción podrá inspeccionar en cualquier momento que se desee el proceso de construcción, los permisos y demás elementos que sean necesarios para la construcción de la misma, estando de acuerdo con el propietario del inmueble y el contratista de la obra a darle acceso al sitio a la información que esta comisión requiera. -----

ARTICULO 52.- El comité de construcción podrá auxiliarse de personal calificado para llevar a cabo la correcta supervisión de las obras y procesos constructivos pudiendo emitir o no, un pago por dichos servicios. La contratación del personal estará sujeta al visto bueno por parte del consejo de directores y a la Asamblea General. -----

-----ARTICULO 53.- Integración y funcionamiento del comité de construcción: -----a. El comité de Construcción es un organismo designado por la asamblea para supervisar y hacer valer el Reglamento en lo referente a temas y procesos constructivos al interior del CONDOMINIO. -----

-----b. El Comité de Construcción podrá invitar a quien juzgue conveniente como miembro temporal, con derecho a voz, pero sin voto, con el objeto de obtener su asesoría respecto a cualquier asunto de competencia. -----ARTICULO 54.-

Corresponden al comité de Construcción las siguientes facultades: -----a. Gestionar con la Autoridad Municipal la sanción correspondiente cuando algún condómino infrinja el presente Reglamento, a fin de que sus disposiciones sean consideradas en la expedición de los permisos, autorizaciones y licencias. -----

-----b. Vigilar el debido cumplimiento de este Reglamento en lo que respecta a temas de construcción y, en su caso, solicitar la revocación de las resoluciones de las autoridades estatales o municipales, respecto de los proyectos u obras que no cumplan las disposiciones de este Reglamento. -----c. Recibir las solicitudes de autorización que le sean turnadas, así como expedir o denegar los vistos buenos correspondientes; implementando un sistema de registro, control y seguimiento de los proyectos presentados por los interesados. -----d. Practicar las inspecciones e obras necesarias para garantizar que las construcciones se ajusten a los planos presentados y aprobados, implementando un sistema de control y seguimiento para la supervisión el avance de las obras. -----e. Informar a los interesados del proyecto en particular de las discrepancias entre las construcciones y los planos aprobados e indicar la acción apropiada para corregirlas notificando a las autoridades competentes que amerite el caso en la materia. -----f. Cuantificar el costo de la revisión, aprobación y supervisión de cada proyecto y obra. -----g. Revisar, publicar y mantener actualizadas las normas y lineamientos generales a aplicarse en el CONDOMINIO, poniendo a disposición de los solicitantes la información respecto a sus funciones y operación. -----

--

h. Las demás que se fijen expresamente en este reglamento y surjan de la operación misma del Comité de Construcción. ---
-----b. Verificar y atender la operatividad de los servicios generales del CONDOMINIO en lo que se refiere a las áreas públicas comunes. -----

b. Cobrar cuotas y expedir recibos que amparen los pagos de cada CONDOMINIO. -----

b. Llevar los libros y documentación que soporte los gastos efectuados, los que deberá tener una actualización no mayor de 15 días hábiles. -----

-----APARTADO IV.- AMONESTACIONES Y SANCIONES. -----

-----a. El dinero que se recabe será utilizado exclusivamente para las necesidades del interior del condominio, según se requiera. -----

-----b. Toda amonestación o sanción sobre este reglamento generará una infracción económica que será determinada por la mesa directiva., basándose en cualquiera de sus artículos. -----

-----c. Algunas ya determinadas en sus respectivas sanciones, y otras basadas en el código civil, tanto económicas, como administrativas. -----

-----ARTICULO 55.- Cada torre tendrá un encargado, el cual administrará todas las cuestiones relacionadas de su edificio, incluyendo la administración y el acomodo de los lugares del estacionamiento, contando con un cajón para él y los cajones sobrantes asignados para su torre, los organizará a su criterio. -----

-----Cada encargado de edificio será asignado y removido por el consejo de

administración en el momento que lo crea necesario, tendrá la obligación de asistir a las juntas convocadas por el mismo consejo, pudiendo no asistir por causas de fuerza mayor Clausura de la Asamblea y firma del acta. -