



# **REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO VILLA TOSCANA**

# ÍNDICE

CAPÍTULO I.-	FUNDAMENTO LEGAL
CAPÍTULO II.-	LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN
CAPÍTULO III.-	LA PROPIEDAD Y SUS PARTES
CAPÍTULO IV.-	DISPOSICIONES PARA REMODELAR O CONSTRUIR SOBRE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA
CAPÍTULO V.-	DE LOS CONDÓMINOS
CAPÍTULO VI.-	DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS
CAPÍTULO VII.-	DEL ADMINISTRADOR
CAPÍTULO VIII.-	DEL PERSONAL AUXILIAR DEL ADMINISTRADOR
CAPÍTULO IX.-	DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
CAPÍTULO X.-	DE LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN AUXILIARES
CAPÍTULO XI.-	DEL PATRIMONIO, DEL FONDO DE RESERVA DE INGRESOS Y EGRESOS, DE LOS PRESUPUESTOS Y DE LOS INVENTARIOS
CAPÍTULO XII.-	DE LAS OBLIGACIONES FISCALES Y DE LAS CONTROVERSIAS
CAPÍTULO XIII.-	DE LAS SANCIONES
CAPÍTULO XIV.-	DEL PROCEDIMIENTO PARA LA RENDICIÓN DE CUENTAS Y LA ENTREGA DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO EN CASO DE DESIGNACIÓN DE NUEVO ADMINISTRADOR
CAPÍTULO XV.-	DE LOS GRAVAMENES
CAPÍTULO XVI.-	DE LOS ARRENDATARIOS Y EN GENERAL DE CUALQUIER TERCERO QUE TENGA POSESIÓN DEL INMUEBLE DEL CONDOMINIO
CAPÍTULO XVII.-	DE LAS NORMAS PARA MODIFICAR EL REGLAMENTO
CAPÍTULO XVIII.-	DE LA REPRESENTACIÓN JURÍDICA
CAPÍTULO XIX.-	DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO
CAPÍTULO XX.-	DISPOSICIONES GENERALES REGLAMENTO DEL CONDOMINIO <b>VILLA TOSCANA</b> QUE SE CONSTITUYE MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 24,962 VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS

DE FECHA 09 DE JULIO DEL 2003, ANTE EL LICENCIADO CONSTANCIO HERNANDEZ ALLENDE, NOTARIO PÚBLICO TITULAR NÚMERO 14 CATORCE DE LA MUNICIPALIDAD DE GUADALAJARA, JALISCO.

## **CAPÍTULO I: INCORPORACION Y FUNDAMENTO LEGAL.**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Con fundamento en lo dispuesto por el Título Sexto, Capítulo Primero, Artículo 1006 mil seis, Fracción XI décima primera, del Código Civil del Estado de Jalisco, se formalizo el presente reglamento y administración del condominio que se describe en el cuerpo del presente instrumento público.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** El inmueble que se sujeta a régimen de propiedad en condominio mediante la presente escritura, lo constituye el lote de terreno que ha quedado descrito en la declaración correspondiente de la presente escritura, lo que se da aquí por reproducido íntegramente en obvio de repeticiones, como si se insertase a la letra, para todos los efectos legales a que haya lugar; sobre el cual se edificaron 16 Departamentos y un lote para fines comerciales de acuerdo a las autorizaciones expedidas previamente por la autoridad municipal competente, el cual se ubica y tiene las características que se describen en la escritura correspondiente.

## **CAPÍTULO II DESCRIPCION Y REGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y DE LAS AREAS COMUNES.**

**ARTÍCULO TERCERO.-** Integran la propiedad de este condominio las siguientes:

a).- Las partes de propiedad privada que lo constituyen según las Unidades Privativas que se construyeron sobre el inmueble descrito en la declaración correspondiente de esta escritura bajo las siguientes condiciones:

I.- Mantener uniforme el estilo de fachada y apariencia del exterior del edificio.

II.- Como máximo se podrá modificar el interior de cada departamento sin afectar la estructura de construcción elaborado por la empresa constituyente del condominio, de acuerdo a los lineamientos aprobados por la secretaria de Desarrollo Urbano y Dirección de Obras Publicas del lugar donde se encuentra el condominio, debiendo observarse, en todo caso, lo establecido por el artículo 1010 mil diez del Código Civil del Estado de Jalisco, el cual a la letra dice: "Art.1010. Cada condómino podrá 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 aguas residuales, y en fin aquellas que puedan perjudicar la estética, la seguridad, la durabilidad o la comodidad del edificio.- Todos los proyectos de adaptación deberán aprobarse previamente por el Consejo de Administración del Condominio".

b).- Las áreas de uso común.

**ARTÍCULO CUARTO.-** Son áreas comunes:

Aquellas que prestan un servicio a la comunidad y satisfacen una necesidad concreta y colectiva y pertenecen en copropiedad a todos y cada uno de los propietarios de cada una de las unidades privativas.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Son propiedades de uso común las siguientes:

- a).- Pórticos, puertas de acceso al desarrollo, vestíbulos, jardines, así como el área mencionada en forma enunciativa mas no limitativa en el artículo cuarto.
- b).- Los locales destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.
- c).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos técnicos que sirvan al uso o disfrute común, que en forma enunciativa y no limitativa podrán ser: bombas y motores, tanques de gas, boilers, tinacos, albañales, ductos de distribución de agua, de drenaje, electricidad, teléfonos, gas, conducción para la antena común y las obras de seguridad y otros semejantes, con excepción de los que sirvan a cada departamento en forma individual.
- d).- Los cimientos, estructuras, muros de carga y techos que sean de uso común y en general, cualquiera otras partes de los inmuebles, lugares, obras, aparatos o instalaciones que se determine para colocar medidores de agua, luz o depósitos de basura.
- e).- Cualesquiera otras partes del núcleo habitacional que por su destino o disposición de ley, deban considerarse de uso común.

**ARTÍCULO SEXTO.-** El derecho que tiene cada condómino sobre las partes comunes, será proporcional a la superficie de su propiedad exclusiva o individual, cuyo porcentaje es el señalado en la escritura constitutiva del régimen de condominio.

**ARTÍCULO SEPTIMO.-** Los vidrios de los departamentos no se podrán sustituir por paredes opacas ni tampoco por vidrios que no sean similares a los de la fachada original, obligándose a la instalación de cortinas o persianas en las ventanas que dan hacia el exterior de cada departamento.

**ARTÍCULO OCTAVO.-** No se podrán construir marquesinas, ni hacer modificación alguna que altere o perjudique la vista exterior del edificio.

**ARTÍCULO NOVENO.-** No se podrán hacer instalaciones ni aun dentro de la propiedad privada, que con motivo de su colocación pongan en peligro la estructura del edificio.

**ARTÍCULO DECIMO.-** Quedan prohibidas las obras que:

- a).- Pongan en peligro la solidez y seguridad del edificio.
- b).- Que impidan el uso de una parte, zona o un servicio común, o que demeriten algún departamento.
- c).- Que alteren la fisonomía original del edificio.
- d).- Que aumenten la superficie construida de sus propiedades privadas.

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.-** Los propietarios podrán hacer reparaciones en el interior de su departamento, excepto lo establecido en el inciso d) del artículo anterior y no afecte:

- a).- La estructura del edificio.

b).- Las paredes medianeras de uso común.

c).- Las puertas, vidrios o recubrimientos de las fachadas.

**ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO.-** Serán por cuenta de los propietarios las obras de reparación del interior de sus departamentos, inclusive en los que se refiere a los techos, pisos, paredes interiores y medianeras. Así mismo será por cuenta y exclusivo riesgo de los propietarios, la obtención de los permisos correspondientes ante las autoridades competentes, para la realización de obras en su departamento.

**ARTÍCULO DECIMO TERCERO.-** Los propietarios se obligan a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento, los servicios e instalaciones de su propiedad privada.

**ARTÍCULO DECIMO CUARTO.-** Los propietarios no deberán abrir tragaluces o ventanas, ni pintar o decorar las fachadas o muros exteriores sin la autorización del comité de construcción.

**ARTÍCULO DECIMO QUINTO.-** Los propietarios deberán abstenerse de ejecutar obras, reparaciones e inclusive actos en el interior de su departamento, que impida, restrinjan o perjudiquen los servicios comunes del condominio.

**ARTÍCULO DECIMO SEXTO.-** Si se transmite un departamento, deberá respetarse por parte del adquirente, el colorido, fachada y apariencia existente, no pudiendo sufrir modificaciones o añadiduras a excepción de aquellas en el interior, y sin afectar a los copropietarios. Toda modificación deberá ser autorizada previamente por el consejo de administración del condominio.

**ARTÍCULO DECIMO OCTAVO.-** Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, conforme a la naturaleza y destino ordinario de los mismos, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

**ARTÍCULO DECIMO NOVENO.-** Los desperfectos de las áreas comunes, ocasionados por los propietarios o por personas que concurren a las unidades de propiedad particular, serán reparados por cuenta y costa del propietario responsable.

**ARTÍCULO VIGESIMO.-** Es obligación de cada propietario permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en los bienes comunes del condominio y en especial, por lo que se refiere a las canalizaciones y conductos comunes que atraviesan las diversas propiedades; para ello permitirán, si es necesario, el acceso a su propiedad de las personas u obreros encargados de efectuarlas.

**ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO.-** Cada propietario para su seguridad o convivencia deberá avisar al administrador de las personas que podrán realizar las reparaciones en su departamento, así como para disponer de la misma.

### **CAPÍTULO III**

## **MEDIDAS PARA LA MEJOR ADMINISTRACION, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DEL CONDOMINIO**

**ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO.-** Los propietarios usaran sus departamentos en forma ordenada y tranquila, no pudiendo destinarla a usos contrarios a la ley, a la mora, a las buenas costumbres, o a las disposiciones de este reglamento.

**ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO.-** Los propietarios no deberán ejecutar actos ni incurrir en omisiones que perturben a la tranquilidad, seguridad, salubridad, o comodidad de los demás propietarios.

**ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO.-** Los propietarios contribuirán a los gastos del condominio, zonas comunes, en proporción al porcentaje de copropiedad sobre las áreas comunes que les corresponda y conforme al presupuesto de gastos que acuerde y autorice la asamblea general de propietarios.

**ARTÍCULO VIGESIMO QUINTO.-** Los propietarios podrán enajenar, dar en fideicomiso y gravar en cualquier forma permitida por la ley, los departamentos de que sean dueños o los derechos que sobre ellas tenga y que ellas emanen.

En caso de cualquier gravamen de un departamento, con garantía de un préstamo, el propietario dará aviso por escrito al administrador del nombre y domicilio del acreedor hipotecario, la cantidad garantizada y las condiciones generales del contrato.

**ARTÍCULO VIGESIMO SEXTO.-** Los propietarios estarán obligados a:

a).- Usar las zonas comunes y sus servicios en forma ordenada y tranquila, siendo responsable de sus alteraciones del orden y daños que causen sus invitados, familiares y/o empleados.

b).- No arrendar o facilitar en forma alguna, el uso de sus departamentos a persona alguna que pongan en peligro la tranquilidad o el decoro que debe observarse en el condominio; solo rentara a quienes respeten íntegramente este reglamento y avisando previamente al administrador.

c).- No almacenar máquinas, aparatos o materiales inflamables, peligrosos o que en algún sentido puedan representar una amenaza para la seguridad del condominio, o de sus ocupantes.

d).- A observar en el condominio, conducta moral, decente y adecuada, obligando a familiares, amigos y/o empleados a observar igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás propietarios.

e).- A pagar o reparar por su propia cuenta las roturas, desperfectos o deterioros que causen en las dependencias de uso común, el propietario, familiares, amigos y/o empleados.

f).- A tomar precauciones para evitar robos en su propiedad privada; al efecto, el personal al servicio del condominio, solo vigilara las dependencias de uso común y no tendrá la obligación de cuidar las viviendas de propiedad privada.

g).- A no usar personal al servicio del condominio para servicios personales y a no dar a estos gratificaciones o propinas.

h).- A no permitir que sus familiares, amigos o sirvientes arrojen al exterior del condominio ningún liquido u objeto.

i).- A no tender ropa y objetos en los pretillos, ventanas y balcones.

j).- A no clavar clavos, pernos, ganchos o alcayatas fuera de su propiedad privada, aun dentro, si esto significa afectar a la vivienda vecina.

k).- A no usar combustibles que perjudiquen o ensucien al condominio o que moleste a los demás propietarios.

l).- A no tener en sus viviendas cualquier animal que cause molestias o perjuicios de cualquier clase a los demás propietarios y a los bienes de uso común.

ll).- A no hacer circular motocicletas, juguetes o todo tipo de aparatos con motor ruidoso.

m).- A no operar con altos volúmenes los aparatos de radio, televisión y en general, cualquier aparato de sonido.

Los condóminos solo podrán instalar antenas parabólicas y/o de televisión, previa autorización del consejo de administración.

n).- A no hacer conexiones eléctricas o cables que no pertenezcan y se encuentren dentro de su vivienda.

o).- A dar aviso inmediato a la administración general, según el caso, de cualquier daño material causado a la propiedad común o de cualquier situación anómala, violatoria del reglamento y que pueda afectar en lo futuro los intereses comunes.

Por lo que se refiere a los daños en superficies comunes serán reparados con cargo al presupuesto general del condominio, excepto cuando sean causados por culpa, negligencia, o razón imputable a algunos de los propietarios o sus causahabientes, en cuyo caso este cubrirá los gastos que origine.

Sobre este particular y aun en esos casos cuando las reparaciones tengan el carácter de urgente, serán cubiertos temporalmente por la administración general según el caso, con cargo a los propietarios responsables.

p).- A pagar el impuesto predial que les corresponda por su unidad privativa, así como las cuotas de agua, luz, gas, y en general todo tipo de impuestos y gastos que pudieran corresponderles en áreas o servicios comunes de acuerdo al porcentaje de copropiedad que les corresponda.

q).- A concurrir a las asambleas generales, por si o por representante autorizado; la autorización podrá otorgarse con simple carta firmada ante dos testigos.

r).- A no vender su unidad privativa sin haber cumplido sus obligaciones en el condominio, entendiéndose que el nuevo adquiriente será responsable por entero de ellas, en cualquier caso.

s).- A notificar por escrito al administrador general, los contratos de crédito que celebran, proporcionando una copia de los mismos, cuando estén garantizados con el inmueble.

t).- A no estacionar autos de familiares, amigos, o empleados, en el interior del desarrollo habitacional, quienes deberán estacionarlos en el área destinada para ellos.

u).- A respetar y cumplir los acuerdos adoptados por la asamblea general de condóminos, aunque no hubiera asistido a ella, siempre y cuando haya mayoría simple de parte de los condóminos.

v).- A notificar a sus inquilinos de las obligaciones y derechos que adquieren dentro del condominio a efecto de que cumplan con este reglamento.

w).- A respetar el NÚMERO máximo de automóviles establecidos para cada unidad privativa.

**ARTÍCULO VIGESIMO SEPTIMO.-** Los propietarios de las viviendas podrán enajenarlas libremente, sin que el otro condómino tenga para ello derecho al tanto, en los términos del título sexto, capítulo VIII, Artículo 1037, fracción VII, del Código Civil del Estado de Jalisco.

**ARTÍCULO VIGESIMO OCTAVO.-** Queda estrictamente prohibido que los condóminos introduzcan, siempre que no haya autorización de la administración, en su casa habitación orquestas o conjuntos musicales; los aparatos de sonido que se utilicen no podrán ser usados con un volumen mayor.

Durante las fiestas o reuniones en las casas habitación, el acceso o salida de invitados será bajo vigilancia y supervisión del condómino, auxiliado por el personal de vigilancia; se procura el menor ruido posible durante la entrada y salida de invitados en áreas comunes.

**ARTÍCULO VIGESIMO NOVENO.-** Se establece expresamente que el presente reglamento obliga no solo a los propietarios o prominentes compradores, sino a cualquier otra persona que por cualquier motivo ocupe transitoriamente o permanentemente las viviendas del condominio.

**ARTÍCULO TRIGESIMO.-** El propietario que no cumpla con las prescripciones que señala la ley de la materia o el presente reglamento, podrá ser obligado a vender su vivienda en pública subasta, según acuerdo expreso de la asamblea general, de conformidad con el Artículo 1032 mil treinta y dos del mencionado Código Civil del Estado de Jalisco.

## **CAPÍTULO IV ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS, FORMA DE CONVOCARLA Y DIRIGIRLA**

**ARTÍCULO TRIGESIMO PRIMERO.-** La asamblea general de propietarios es el órgano supremo del condominio y representa la totalidad de los propietarios; sus decisiones serán obligatorias para los ausentes, disidentes o incapacitados.

**ARTÍCULO TRIGESIMO SEGUNDO.-** Cada propietario tendrá un NUMERO de votos igual al porcentaje que represente en el total del condominio. Estos porcentajes corresponden a los establecidos en la escritura constitutiva de régimen de condominio.

**ARTÍCULO TRIGESIMO TERCERO.-** Se convocara a asambleas generales una vez al año dentro de los tres primeros meses del ejercicio siguiente.

**ARTÍCULO TRIGESIMO CUARTO.-** Cuando un condómino no pueda asistir personalmente a una asamblea general de propietarios, podrá hacerse representar por terceras personas mediante carta poder simple o firmada ante dos testigos.

**ARTÍCULO TRIGESIMO QUINTO.-** La convocatoria para las asambleas generales se hará con 7 siete días de anticipación, mediante notificación escrita a los propietarios y los acreedores registrados o

sus representantes, se entregara en los domicilios que para tal efecto hayan señalado, además se fijara un ejemplar de la misma en lugar visible del condominio con la misma anticipación.

**ARTÍCULO TRIGESIMO SEXTO.-** Para que una asamblea general en primera convocatoria se considere legalmente instalada, se requerirá por lo menos que esté representado el 75% setenta y cinco por ciento del total de votos.

**ARTÍCULO TRIGESIMO SEPTIMO.-** En segunda convocatoria, las asambleas generales quedaran legalmente instaladas con la asistencia de los propietarios o mandatarios que representen el 50% cincuenta por ciento de los votos y en tercera convocatoria cualquiera que sea el NUMERO de los que concurran.

**ARTÍCULO TRIGESIMO OCTAVO.-** La asamblea se ocupara exclusivamente de los asuntos que aparezcan en la orden del día, que necesariamente se insertara en la convocatoria.

**ARTÍCULO NOVENO.-** Las resoluciones se tomaran por mayoría simple de votos, salvo cuando se trate de modificaciones al presente reglamento o de ruina o construcción del condominio, en que será necesario que el acuerdo se tome por más del 75% setenta y cinco por ciento del total de los propietarios del condominio.

**ARTÍCULO CUADRAGESIMO.-** Cuando un solo propietario representa más del 50% cincuenta por ciento de los votos del condominio, se requerirá además de otros 25% veinticinco por ciento de los votos del condominio para que los acuerdos a que se refiere el Título Sexto, Capitulo IV, Artículo 1023 mil veintitrés del Código Civil del Estado de Jalisco, sean válidos.

**ARTÍCULO CUADRAGESIMO PRIMERO.-** Presidirá las asambleas el presidente del comité de vigilancia, o si este no concurre, la asamblea elegirá presidente de debates.

**ARTÍCULO CUADRAGESIMO SEGUNDO.-** Fungirá como secretario el del comité de vigilancia y si este no concurre, actuara el administrador o su representante, y si no asiste, la asamblea elegirá secretario por mayoría de votos.

**ARTÍCULO CUADRAGESIMO TERCERO.-** El presidente nombrara escrutadores a dos propietarios presentes.

**ARTÍCULO CUADRAGESIMO CUARTO.-** En la asamblea general anual se trataran los siguientes puntos:

- a).- Presentación, discusión y en su caso aprobación del estado del informe del comité de vigilancia.
- b).- Presentación, discusión y en su caso, aprobación del estado de cuenta general del condominio.
- c).- Discusión y en su caso, aprobación del presupuesto general del condominio para el siguiente ejercicio.
- d).- Formulación, discusión y aprobación del plan de trabajo para el siguiente ejercicio.

- e).- Elección de miembros del comité de vigilancia para el siguiente ejercicio o ratificación de los anteriores.
- f).- Elección de un nuevo administrador general o ratificación en su caso, de quien venga desempeñando tal puesto.
- g).- Aprobación de sanciones por falta de pago o por violaciones a la ley o al reglamento.
- h).- Resolver las controversias que pudieran sufrir entre propietarios y/o con terceros.
- i).- Modificar la escritura constitutiva y reglamento de administración del condominio, en los casos y con las condiciones que establece la escritura constitutiva y el capítulo correspondiente de este reglamento.
- j).- Y todos los demás que a juicio de quienes convocan, merezcan tratarse durante la asamblea.

**ARTÍCULO CUADRAGESIMO QUINTO.-** Si en la fecha fijada para la asamblea no fuere posible desahogar todos los puntos señalados en la agenda, la asamblea será suspendida y continuara el día hábil siguiente en la hora que determine la persona que presida la asamblea sin que se requiera de una nueva convocatoria para este efecto. En esa junta solo se trataran los asuntos que hubieran quedado pendientes en la reunión anterior. Se declarara legalmente constituida con los votos presentes que hubiere.

**ARTÍCULO CUADRAGESIMO SEXTO.-** El secretario asentara el acta de la asamblea en el libro respectivo y agregara lista de asistencia suscrita por los escrutadores que la hayan levantado.

**ARTÍCULO CUADRAGESIMO SEPTIMO.-** Autorizaran las actas con sus firmas el presidente de la asamblea, el secretario, los escrutadores y el administrador, si concurren.

**ARTÍCULO CUADRAGESIMO OCTAVO.-** El comité de vigilancia tendrá la obligación de llevar y guardar un expediente de cada asamblea que contenga:

- a).- Copia de las convocatorias efectuadas, la forma y fecha en que fueron enviadas a cada uno de los propietarios.
- b).- Lista de asistencia firmada por los escrutadores y por el presidente de la asamblea.
- c).- Copia del acta correspondiente.
- d).- Las cartas poder firmadas por los propietarios representados en la asamblea, en su caso y:
- e).- Los demás documentos que estime pertinentes.

## **CAPÍTULO VI DEL ADMINISTRADOR, NOMBRAMIENTO, SUS REQUISITOS, RENUMERACION, FACULTADES Y REMOCION**

**ARTÍCULO CUADRAGESIMO NOVENO.-** La administración general y directa del presente régimen de propiedad en condominio, estará a cargo del señor FRANCISCO JAVIER WARREN ANGULO, quien estará en el cargo, hasta en tanto se escriture el 50% cincuenta por ciento de los departamentos; una vez echo lo anterior, la administración del condominio pasara a favor de la persona que designen los condóminos en asamblea general de condóminos y su nombramiento deberá constar en acta que sea protocolizada. El administrador general ejecutara los acuerdos del comité de vigilancia y los que le ordene la asamblea de propietarios, salvo en los casos que se designe delegado especial del comité o la asamblea general para la ejecución de dichos acuerdos.

**ARTÍCULO QUINCAGESIMO.-** Las resoluciones del administrador general obligaran a los condóminos en todo aquello que se refiera al orden, aseo, y mantenimiento general del condominio y solo podrá revocarlos el comité de vigilancia.

**ARTÍCULO QUINCAGESIMO PRIMERO.-** El administrador general libremente nombrara y removerá personalmente a sus órdenes fijando sueldo y salarios de acuerdo con el presupuesto establecido para ese ejercicio.

**ARTÍCULO QUINCAGESIMO SEGUNDO.-** El administrador general vigilara al personal en las zonas de servicios generales comunes.

**ARTÍCULO QUINCAGESIMO TERCERO.-** El administrador general del condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Llevar debidamente autorizados por la Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de donde se encuentre ubicado el condominio un libro de actas de las asambleas y un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. En este registro se anotaran la conformidad del acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y, en caso de discrepancia o de renuncia del deudor, a expresar su voluntad, se anotaran los saldos que determine el comité de vigilancia, indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, respecto de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Para los efectos de votación, previstos en esta fracción, estas inscripciones solo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado.

El administrador asentara en el libro autorizado correspondiente, el acta levantada con motivo de cada asamblea y deberá conservar, como apéndice de dichas actas, los documentos relativos a la asamblea misma, entre ellos, la convocatoria, listas de asistencia, certificación de quorum por los escrutadores, cartas poder que hubieren sido exhibidas y demás documentos pertinentes.

**II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casa unifamiliares ajenas al condominio, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional o constituyan edificios, salas de secciones de una construcción basta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan, con motivo de la continuidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos el administrador o la persona designada al efecto. Estas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condóminos y de vecinos que se constituya.**

**III.- Llevar y conservar los libros y documentación relacionadas con el condominio, los cuales en todo tiempo, deberán estar a disposición de los condóminos y acreedores registrados para su consulta.**

**IV.- Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales.**

**V.- Realizar todos los actos de administración y conservación del condominio.**

**VI.- Realizar todas las obras necesarias en los términos del artículo 1009 mil nueve del Código civil del Estado de Jalisco.**

**VII.- Ejecutar los acuerdos de asamblea.**

**VIII.- Recaudar de los condóminos la cuota que a cada uno corresponda aportar, para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva.**

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

**X.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que haya aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento, administración y reserva. En estos recibos se expresaran, en su caso, los saldos a cargo de cada condómino.**

**XI.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:**

**a).- Relación pormenorizada de los gastos del mes, efectuados con cargo al fondo mantenimiento y administración.**

**b).- Estado consolidado que demuestre los montos de las aportaciones y cuotas pendientes por cubrirse.**

**El administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos, en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aporte para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, con expresión de los saldos de cuentas pendientes de cubrirse.**

**c).- Saldo de fondo de mantenimiento de administración y fines a los que destinara en el mes subsiguiente, o en su caso, monto o relación de adeudo por cubrirse.**

El condómino tendrá un plazo de 5 cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones y objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considerara que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea.

XII.- Convocar a asamblea cuando menos con 7 siete días de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse, indicando el lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento de administración del condominio, así como la hora en que deba verificarse, con inclusión de la orden del día. Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes, serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito. Además del envío de la nota señalada anteriormente, el administrador colocara la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio. En caso de suma urgencia, se convocara a asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan.

XIII.- Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos, por infracción a lo dispuesto por el Artículo 1010 mil diez, del Código Civil del Estado de Jalisco.

XIV.- Desempeñar las demás funciones y cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo y vigilar la debida observancia de la ley, la escritura constitutiva, el reglamento de administración del condominio y los acuerdos de la asamblea, del comité de vigilancia y demás disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO QUINCUGESIMO CUARTO.-** En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades y obligaciones de un Apoderado General Judicial para Pleitos y Cobranzas, y para Actos de Administración en Materia Laboral, en los términos de los dos primeros párrafos de los artículos 2207 dos mil doscientos siete, del Código Civil para el Estado de Jalisco y el 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, este último aplicable en materia federal en toda la República, y los artículos 11 once, 46 cuarenta y seis, 47 cuarenta y siete, 134 ciento treinta y cuatro fracción III tercera, 786 setecientos ochenta y seis, 787 setecientos ochenta y siete, 873 ochocientos setenta y tres, 874 ochocientos setenta y cuatro, 876 ochocientos setenta y seis, 878 ochocientos setenta y ocho, 880 ochocientos ochenta, 883 ochocientos ochenta y tres y 884 ochocientos ochenta y cuatro de la ley federal del trabajo. El otorgamiento de otras facultades especiales y las que requieran clausula especial, necesitaran acuerdos de la asamblea general con mayoría del 51% cincuenta y uno por ciento de votos en los términos de la ley. Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus atribuciones, y con base en la ley y el reglamento, serán obligatorias para todos los condóminos. La asamblea, por mayoría que fije el reglamento, podrá modificarlas y renovarlas.

## **COMITÉ DE VIGILANCIA**

**ARTÍCULO QUINCUGESIMO QUINTO.-** El comité de vigilancia será electo anualmente en la asamblea general correspondiente y estará en funciones hasta nueva designación.

**ARTÍCULO QUINCUAGESIMO SEXTO.-** Estará integrado como mínimo por tres personas, si diera el caso de más integrantes, siempre deberá de ser en NUMEROS nones, que deberán tener capacidad legal y ser propietarios de alguna de las unidades privativas del condominio.

**ARTÍCULO QUINCUAGESIMO SEPTIMO.-** Sus miembros podrán ser removidos cuando pierdan la calidad de condóminos o por violación a lo dispuesto en el Artículo siguiente:

**ARTÍCULO QUINCUAGESIMO OCTAVO.-** El comité de vigilancia se integrara como mínimo de tres miembros, un presidente, y dos vocales, o los que determine la asamblea debiendo ser siempre en NUMEROS nones y tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

**I.-** Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general, así como los deberes que le imponga la ley, la escritura constitutiva y el reglamento de administración del condominio.

**II.-** Verificar los estados de cuenta que deba rendir el administrador, ante la asamblea.

**III.-** Constar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva.

**IV.-** Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio.

**V.-** Informar a la asamblea sobre el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos.

**VI.-** Coadyuvar con el administrador, en observaciones a los condóminos, sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

**VII.-** Convocar a asamblea de condóminos, cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Así mismo, convocaría cuando a su juicio, sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación este, para que comparezca a la asamblea relativa.

**VIII.-** Aprobar los nombramientos que haga el administrador del personal administrativo y manual que designe en los términos autorizados por la asamblea general.

**IX.-** Aprobar, vigilar y supervisar la realización de las obras necesarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes, cuando lo solicite el administrador y verificar que se lleven a cabo conforme las partidas presupuestales aprobadas.

**X.-** Aprobar, vigilar y supervisar la realización de las obras urgentes que le solicite el administrador, y verificar que su costo sea con el cargo al fondo de reserva, e informar de su realización a la asamblea general en la siguiente reunión.

**XI.-** Vigilar que el administrador ejerza el presupuesto de egresos, conforme a las partidas aprobadas por la asamblea, verificando que no se exceda ninguna de ellas.

**XII.-** A juicio del comité de vigilancia podrán limitar las facultades del administrador para girar cheques, hasta la cantidad que el propio comité determine o en su caso si así lo dispone, que la firma del administrador sea mancomunada con la de cualquier miembro del comité de vigilancia.

**XIII.- En caso de que se agote alguna partida presupuestal, el comité de vigilancia podrá aprobar que los gastos referentes a al apartida agotada se carguen al fondo de reserva, o si existe saldo en alguna otra de las partidas del presupuesto autorizada la transferencia de fondos.**

**XIV.- Suspender en el ejercicio de sus facultades al administrador, en caso de que cometa irregularidades y nombrar a un administrador temporal hasta en tanto los condóminos designen al sustituto en la próxima asamblea general.**

**El administrador tendrá, previamente a su suspensión, el derecho de que se le escuche por el comité de vigilancia.**

**XV.- Recibir quejas en contra de cualquier otra persona que labore en el condominio y tomar las decisiones que considere pertinentes.**

**XVI.- El comité de vigilancia resolverá sobre las solicitudes que les presenten los condóminos para mejoras en sus propiedades, exclusivas, en los términos previstos.**

**XVII.- El comité de vigilancia será representado por su presidente y tendrá las más amplias facultades y obligaciones de un Apoderado General Judicial para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2207 dos mil doscientos siete del Código Civil para el Estado de Jalisco y 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, este último aplicable en materia federal en toda la República, mencionando entre otras las de articular y absolver posiciones, intentar o desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive del juicio de Amparo; transigir y celebrar convenios judiciales; comprometer en árbitros; recusar, recibir pagos, consentir resoluciones judiciales, presentar denuncias y querellas en materia penal y desistirse de ellas cuando lo permita la ley; coadyuvar con el Ministerio Público; dar poderes generales, especiales y revocarlos, despedir al personal del condominio, representar a los condóminos en los negocios de interés común; ejercer las acciones judiciales que le conceda la Ley de la Materia para el debido cumplimiento de la misma y del reglamento de administración del condominio.**

**XVIII.- Imponer sanciones a quienes se hagan acreedores a ellas en los términos de este reglamento.**

**XIX.- Tendrá las demás facultades y obligaciones que le conceda la Ley de la Materia, la escritura constitutiva y el presente reglamento.**

**XX.- Las demás que se deriven de la ley, de la escritura constitutiva y del reglamento de administración del condominio.**