



CONDominio A
“SUKHA”™

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDominio

ÍNDICE

CAPITULO	CONTENIDO
I.	A. DEFINICIONES B. LOCALIZACIÓN
II.	LA PROPIEDAD Y SUS PARTES
III.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS
IV.	PATRIMONIO
V.	MESA DIRECTIVA
VI.	ADMINISTRADOR
VII.	A. ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL B. ASAMBLEA DE CONDOMINIO
VIII.	OCUPANTES
IX.	SANCIONES
X.	DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
XI.	COMISIONES AUXILIARES ARTICULOS TRANSITORIOS

CAPÍTULO I

A. DEFINICIONES:

ARTÍCULO PRIMERO. Para los efectos de este documento, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se les asignan, no obstante que los mismos se escriban con mayúsculas, minúsculas, con inicial mayúscula o en singular o plural:

1. **ADMINISTRADOR o ADMINISTRACIÓN:** Es la persona física o moral designada inicialmente por los desarrolladores del proyecto SUKHA, posteriormente por la ASAMBLEA GENERAL DEL CONDOMINIO A de SUKHA que ejecutará los acuerdos de ésta que ejercerá las funciones y facultades que este REGLAMENTO le otorgue.
2. **ASAMBLEA DE CONDOMINIO:** Es la reunión de los CONDÓMINOS de un CONDOMINIO específico DEL CONDOMINIO A que discutirá y resolverá respecto de los problemas y asuntos específicos que atañan al CONDOMINIO al cual pertenezcan.
3. **ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL:** Es el órgano supremo de ADMINISTRACIÓN y decisión de la UNIDAD CONDOMINIAL, cuyas resoluciones son exigibles y obligatorias para todos los CONDÓMINOS y CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO A.
4. **BIENES DE USO COMÚN:** Son todas las instalaciones, construcciones y bienes de la UNIDAD CONDOMINIAL cuyo fin sea proporcionar servicios a los CONDÓMINOS y CONDOMINIOS de la UNIDAD CONDOMINIAL, así como todos aquellos bienes que no sean considerados por ley o por este REGLAMENTO como BIENES PRIVADOS o de naturaleza distinta. Dicho concepto también podrá ser entendido para los espacios de uso común dentro del área DEL CONDOMINIO A, sin embargo, no podrá ni deberá interpretarse en el sentido de exclusividad de uso frente a terceros, sobre todo, de los CONDÓMINOS de la UNIDAD CONDOMINIAL.
5. **BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO:** Son todos aquellos BIENES DE USO COMÚN, incluyendo sus instalaciones y construcciones, que tienen como objeto o destino el proporcionar servicios a la UNIDAD CONDOMINIAL y que requieren de una autorización del ADMINISTRADOR para tener acceso a ellos o utilizar éstos.
6. **BIENES DE USO COMÚN DE UN CONDOMINIO:** Son aquellos bienes e instalaciones adquiridos excepcionalmente por los CONDÓMINOS de un determinado CONDOMINIO y que sólo podrán servir a los CONDÓMINOS del CONDOMINIO en el que se encuentren, los cuales no podrán en ninguna forma afectar, menoscabar, modificar, alterar o impedir el uso, diseño, construcción o funcionamiento de cualesquiera otros bienes de la UNIDAD CONDOMINIAL.
7. **BIENES PRIVADOS:** Son los departamentos en los que se divide cada uno de los CONDOMINIOS que conforman en su conjunto la UNIDAD CONDOMINIAL, así como las construcciones e instalaciones que en ellos se realicen y que no sean considerados BIENES DE USO COMÚN, Y / O BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO.
8. **CONDOMINIO o CONDOMINIO A:** Es el que corresponde a la Fase A (CONDOMINIO A) de la UNIDAD CONDOMINIAL SUKHA™
9. **CONDÓMINO:** Es la persona física o moral propietaria de un BIEN PRIVADO sea o no RESIDENTE, DEL CONDOMINIO A.

10. **COMISIONES:** serán aquellos órganos laterales de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL que se crearán por ordenamiento de esta misma a fin de que la auxilie en el desempeño de funciones y comisiones específicas, y que se integrarán por REPRESENTANTES DE CONDOMINIO. Las comisiones tendrán las facultades que se señalan en el presente REGLAMENTO.
11. **COMITÉ DE VIGILANCIA:** Es la o las persona(s) física(s) o moral(es) designada(s) por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL que tendrá las funciones que se determinan en este REGLAMENTO, siendo éstas, en especial, las de vigilar y supervisar las funciones y actos de las diversas ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS.
12. **COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:** Es el grupo de personas designados que deberá aprobar previamente a su realización, los planos y demás documentación relacionada de las obras (ya sean nuevas edificaciones o remodelaciones) que se lleven a cabo en los BIENES PRIVADOS de acuerdo con los lineamientos que se establecerán en el reglamento de construcción, así como supervisar que dichas obras (ya sean nuevas edificaciones o remodelaciones) que se estén realizando, durante el curso de éstas y hasta su finalización, se lleven a cabo conforme hayan sido previamente autorizadas. Dicho Comité será integrado inicialmente por los desarrolladores o los Fideicomitentes del proyecto, en tanto no se celebre la primera Asamblea de cada uno de los Condominios.
13. **CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL:** Son las cantidades de dinero que deben aportar cada uno de los CONDÓMINOS para la preservación y mantenimiento de los BIENES DE USO COMÚN y con las cuales se constituirá y preservará el FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y el FONDO DE RESERVA, las cuales serán determinadas por parte de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL que se celebrará dentro de los primeros 4 (cuatro) meses de cada año.
14. **CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE CONDOMINIO:** Son excepcionalmente las cantidades de dinero que deberán, en su caso, aportar los CONDÓMINOS de un determinado CONDOMINIO para la preservación y mantenimiento de los BIENES DE USO COMÚN DE UN CONDOMINIO.
15. **FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO:** Es el porcentaje de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL que será separada por la ADMINISTRACIÓN de acuerdo con el presupuesto anual para pagar los costos y gastos, directos o indirectos, para la construcción, conservación, mantenimiento y administración de los BIENES DE USO COMÚN.
16. **FONDO DE RESERVA:** Es el porcentaje de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL que será separada por la ADMINISTRACIÓN de acuerdo con el presupuesto anual para sufragar los costos y gastos extraordinarios, directos o indirectos, de la conservación, mantenimiento, reparación y construcción de los BIENES DE USO COMÚN no contemplados dentro del FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO.
17. **INDIVISO GENERAL.** Es el indiviso que cada uno de los BIENES PRIVADOS de los CONDÓMINOS tendrá respecto de la totalidad de la UNIDAD CONDOMINIAL, reflejado en la Tabla de Porcentajes de Indiviso.
18. **INDIVISO PARTICULAR.** Es el indiviso que cada uno de los BIENES PRIVADOS de los CONDÓMINOS tendrá respecto de la totalidad del CONDOMINIO en el cual se encuentre su BIEN PRIVADO, los cuales se especificarán en las escrituras constitutivas de cada uno de los CONDOMINIOS que integran la UNIDAD CONDOMINIAL.
19. **OCUPANTE:** Es el arrendatario, comodatario, poseedor o persona que, por cualquier título

legal, tenga u obtenga los derechos de uso, disfrute o posesión de un BIEN PRIVADO y que, por la naturaleza del acto que le de tal derecho, no pueda ser considerado CONDÓMINO.

20. **REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DE LA UNIDAD CONDOMINIAL:** El documento que contiene las reglas y bases conforme a las cuáles se administrarán, conservarán y aprovecharán los BIENES DE USO COMÚN, así como diversas disposiciones de convivencia de los CONDÓMINOS dentro de la UNIDAD CONDOMINIAL, contiene aquellas bases y reglas para la construcción, conservación y remodelación de los BIENES PRIVADOS.
21. **REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO A:** Este documento que contiene las reglas y bases conforme a las cuáles se administrarán, conservarán y aprovecharán los BIENES DE USO COMÚN, así como diversas disposiciones de convivencia de los CONDÓMINOS dentro del CONDOMINIO A, contiene aquellas bases y reglas para la construcción, conservación y remodelación de los BIENES PRIVADOS.
22. **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN:** Son las reglas y bases bajo las cuales se aprobarán las obras y construcciones a desarrollarse en los BIENES PRIVADOS previo a su realización y ejecución, así como para otorgar el visto bueno de ocupación de una casa habitación construida en un BIEN PRIVADO.
23. **REGLAMENTOS:** Significan todos los ordenamientos que con ese carácter se emitan en términos de este REGLAMENTO. Como partes integrantes de este REGLAMENTO y por ende normas obligatorias integrantes del mismo. Los REGLAMENTOS que emanen de este REGLAMENTO constituirán normas vinculatorias y obligatorias para todos los CONDÓMINOS, RESIDENTES, OCUPANTES, visitantes de cualquier naturaleza, de la UNIDAD CONDOMINIAL.
24. **REPRESENTANTES DE CONDOMINIO O REPRESENTANTE:** Serán aquellas tres personas (un propietario y dos suplentes) que tengan carácter de RESIDENTES, que pueden ser designadas por la ASAMBLEA DE CONDOMINIO de cada uno de los CONDOMINIOS y/o por LA ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, con el objeto de que funjan como intermediarios o interlocutores entre cada uno de los CONDOMINIOS y la ADMINISTRACION en donde tendrán voz y voto; lo anterior, en el entendido de que en la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL el representante o cualesquiera de sus suplentes (podrá actuar el titular o uno de sus dos suplentes) tendrá un voto.
25. **RESIDENTE:** Es el CONDÓMINO que, i) sea propietario, o su cónyuge, de un BIEN PRIVADO, ii) que habite dicho inmueble, o no haciéndolo, que cuente con un proyecto arquitectónico en proceso de construcción, debidamente aprobado y liberado por la UNIDAD CONDOMINIAL y por las autoridades competentes, con el señalamiento de que lo destinará para su residencia, y iii) que se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento.
26. **UNIDAD CONDOMINIAL:** Es la suma de todos los CONDOMINIOS y áreas comunes que se encuentran ubicados dentro del Desarrollo inmobiliario SUKHA de este documento y que se denomina "SUKHA"™.

B. LOCALIZACIÓN.

ARTÍCULO SEGUNDO. La UNIDAD CONDOMINIAL denominada "SUKHA"™ se ubica en la unidad topográfica resultante de la fusión del lote número (7) siete, manzana (1) uno, etapa (1) uno, y el lote número (3) tres, manzana (1) uno, segunda etapa del fraccionamiento PUNTA ESMERALDA, ubicado en la carretera estatal (411) cuatrocientos once, FRACCIONES "C" Y "E", Colonia Santa Bárbara, Municipio De Corregidora, Estado De Querétaro, integrada definitiva por (4) cuatro

condominios, para una capacidad máxima autorizada para la construcción y comercialización total de (352) trescientas cincuenta y dos viviendas. Para mayor precisión, se identifican de la UNIDAD CONDOMINIAL, los BIENES PRIVADOS y los BIENES DE USO COMÚN que se encuentran en planos autorizados por autoridades municipales, registrales y/o catastrales competentes, con sus respectivos BIENES PRIVADOS y los BIENES DE USO COMÚN, diferenciando de los últimos los BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO.

El **CONDOMINIO A** se ubica en la unidad topográfica resultante de la fusión del lote número (7) siete, manzana (1) uno, etapa (1) uno, y el lote número (3) tres, manzana (1) uno, segunda etapa del fraccionamiento PUNTA ESMERALDA, ubicado en la carretera estatal (411) cuatrocientos once, FRACCIONES "C" Y "E", Colonia Santa Bárbara, Municipio De Corregidora, Estado De Querétaro; integrada por 72 (setenta y dos) viviendas.

CAPITULO II

LA PROPIEDAD Y SUS PARTES

ARTÍCULO TERCERO. Integran la UNIDAD CONDOMINIAL "SUKHA"™, los bienes, instalaciones y superficies que se encuentran autorizados mediante la *Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para venta de Unidades Privativas. UNIDAD CONDOMINIAL SUKHA . Oficio número (DDU/DAU/783/2020) letras "D", "D" y "U", diagonal, letras "D", "A" y "U", diagonal, setecientos ochenta y tres, diagonal, dos mil veinte, expedido el (23) veintitrés de abril del (2020) dos mil veinte, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro*, por el que se autorizó la conformación de 4 (cuatro) CONDOMINIOS, distribuidos en la UNIDAD CONDOMINIAL y conectados entre sí por BIENES DE USO COMÚN, los cuales se encuentran identificados en cuanto a superficie y delimitación en los planos respectivos.

Asimismo, se integra al **CONDOMINIO A** de la **UNIDAD CONDOMINIAL SUKHA** los bienes, instalaciones y superficies que se encuentran autorizados mediante la *Modificación al Visto Bueno del proyecto de Distribución y Denominación de Condominio, expedido el (24) veinticuatro de julio de (2019) dos mil diecinueve, por la Dirección del Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología*, por el que se autorizó el proyecto para desarrollo de **(72) SETENTA Y DOS VIVIENDAS**, conformando los siguientes datos y superficies

RESUMEN GENERAL	
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE
PRIVADA	8,310.30 m2
COMUNES	2,654.09 m2
TOTAL	10,964.39 m2

- a) Las áreas de circulación vehicular, incluyendo la avenida de acceso principal, su caseta de control vehicular.
- b) Las áreas de derecho de paso de infraestructura y las áreas de servicios. Estas áreas incluyen los derechos de paso pluviales, los pozos de agua potable y sus instalaciones, instalaciones eléctricas, telefónicas y las áreas destinadas a la instalación de equipos telefónicos y equipos de telecomunicaciones;
- c) Los camellones, puerta de entrada, barda perimetral, obras de ornato e instalaciones de

transferencia de basura y de servicios; y

- d) Las áreas deportivas, casa club, caseta de vigilancia y de otros servicios.

ARTÍCULO CUARTO. Son BIENES DE USO COMÚN los identificados en los incisos b) y c) del artículo anterior y todas las instalaciones cuyos fines específicos sean los de proporcionar servicios urbanos a los CONDÓMINOS como son, enunciativamente, las de agua, electricidad, drenaje, teléfono, accesos viales, aceras, áreas deportivas y, en general, todas las partes de la UNIDAD CONDOMINIAL que no sean BIENES PRIVADOS y aquellas así determinadas por disposición de la Ley, así como aquellos que llegaran a corresponder, conforme a superficie al **CONDominio A**.

ARTÍCULO QUINTO. Son BIENES PRIVADOS los departamentos que se precisen para cada uno de los CONDOMINIOS que se identifican con sus respectivas letras i) A y A', conforme a constancias de números oficiales, autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano, que se identifican en el plano autorizado por autoridad municipal. Asimismo, integran parte de los BIENES PRIVADOS todas las construcciones e instalaciones que se realicen en estos terrenos; con excepción de las indicadas en el artículo anterior.

ARTÍCULO SEXTO. Son BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO los relacionados en lo incisos a) y d) del artículo Tercero anterior, especialmente: las caseta de vigilancia; las oficinas de la ADMINISTRACIÓN de la UNIDAD CONDOMINIAL; las instalaciones de electricidad y subestaciones para suministrar energía eléctrica; la caseta al servicio telefónico, los pozos de agua; y, en general, todas las instalaciones, construcciones y bienes que sean utilizados o tengan como objeto, directo o indirecto, prestar servicios a la UNIDAD CONDOMINIAL del presente REGLAMENTO. La autorización de uso, explotación y ocupación o disfrute de los BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO estará a cargo de la ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Son BIENES DE USO COMÚN DE UN CONDOMINIO aquellos bienes que por su naturaleza sólo sirvan o puedan ser aprovechados por los CONDÓMINOS de un determinado CONDOMINIO, sin que se afecte, limite, modifique o altere por cualquier medio o tenga cualquier efecto sobre las áreas comunes de la UNIDAD CONDOMINIAL.

ARTÍCULO OCTAVO. Los BIENES DE USO COMÚN no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo en los casos de excepción establecidos por la Ley y este REGLAMENTO. El derecho de uso y aprovechamiento de los BIENES DE USO COMÚN o sus frutos y productos es inseparable de la propiedad de los BIENES PRIVADOS. Igualmente, ninguna persona podrá aprovecharse en forma alguna de BIENES DE USO COMÚN para su propio beneficio.

ARTÍCULO NOVENO. Cada BIEN PRIVADO, representa, respecto de la totalidad de los BIENES DE USO COMÚN de la UNIDAD CONDOMINIAL, el porcentaje de indiviso que se establece en la Tabla de Indivisos de la UNIDAD CONDOMINIAL la cual es la misma a que se refiere y ha quedado anexa a la constitución de UNIDAD CONDOMINIAL.

De conformidad con el Artículo 215 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL a cargo de los CONDÓMINOS para constituir el FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y el FONDO DE RESERVA, se pagarán en forma proporcional entre todos los CONDÓMINOS de acuerdo con el porcentaje de INDIVISO GENERAL que corresponda a cada uno de los BIENES PRIVADOS de la UNIDAD CONDOMINIAL y que deriva de la constitución de la UNIDAD CONDOMINIAL, a excepción de los terrenos en breña que pagarán una cuota fija conforme a lo establecido en este REGLAMENTO.

ARTÍCULO DÉCIMO. Con el propósito y finalidad de promover y conservar la armonía arquitectónica en la UNIDAD CONDOMINIAL, toda construcción o edificación en ésta que se efectúe a partir de la fecha de aprobación del presente REGLAMENTO, incluyendo aquellas que se realicen en los BIENES PRIVADOS, deberá regirse y respetar las disposiciones del reglamento de construcción aprobado por el Desarrollador y los lineamientos del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. En el Reglamento De Construcción se describirá claramente la metodología a seguir para el diseño,

presentación de anteproyecto, revisión, autorización del COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, los lineamientos y bases para la supervisión de las obras por parte de COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN y, finalmente, la autorización de habitabilidad del inmueble o del BIEN PRIVADO. Cualquier obra o construcción que se efectúe o realice sin la previa aprobación del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN podrá ser suspendida por la autoridad judicial o administrativa competente a solicitud de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL, la ASAMBLEA DE CONDOMINIO en dónde se efectúe o se trate de efectuar ésta y / o por el ADMINISTRADOR, sin necesidad de presentar garantía alguna. De igual forma, a solicitud del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN o del ADMINISTRADOR se podrá instruir al personal de seguridad de la UNIDAD CONDOMINAL para impedir el acceso de personas que estén trabajando o pretendan trabajar en una obra o construcción que no cuente con la autorización del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN o que esté violando la que se hubiere concedido al efecto para su realización, e impedir el acceso de vehículos que contengan o transporten bienes o suministros, incluyendo mudanzas, para utilizarse en dichas obras, sin necesidad de prestar garantía de especie alguna.

Ni el presente REGLAMENTO o aquellos que se emitan para cada CONDOMINIO permitirán modificaciones a fachada, estructura o elementos que pudieran afectar la armonía arquitectónica de la UNIDAD CONDOMINAL. Cualquier modificación que se realice sobre los BIENES PRIVADOS deberá ser previamente aprobado por la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS respectiva.

Cada CONDÓMINO podrá hacer, previa la autorización del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, toda clase de obras y reparaciones en el interior de su BIEN PRIVADO, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura u otros elementos esenciales de la UNIDAD CONDOMINAL o de otros BIENES PRIVADOS o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general de la UNIDAD CONDOMINAL. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su utilización o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad de los CONDÓMINOS, así como de las personas que transiten por las vías públicas y estará obligado a mantener en buen estado de uso, conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones de su BIEN PRIVADO.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. Los servicios y áreas de urbanización identificados en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, que por razones técnicas están alojados en las áreas denominadas servidumbres, son BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO; y deberán ser respetados de acuerdo con lo previsto para estos bienes en este REGLAMENTO.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. Por ser de propiedad privada y no formar parte de la UNIDAD CONDOMINAL, las áreas deportivas y casa club estarán exentos del pago de CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL, salvo lo expresamente convenido a este efecto en contrario en este REGLAMENTO y sus Artículos Transitorios, ya que este tiene sus propios costos de operación, conservación y mantenimiento.

CAPITULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE CONDÓMINOS.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. Todo CONDÓMINO u OCUPANTE hará uso de los BIENES PRIVADOS y BIENES COMUNES en forma ordenada, mesurada y tranquila. No podrá en consecuencia, utilizar el BIEN PRIVADO y la casa habitación construida en el mismo en contra de los usos establecidos en la UNIDAD CONDOMINAL en el presente REGLAMENTO, los REGLAMENTOS que emanen de este instrumento, Ley, la moral y buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos distintos a lo convenido expresamente, es decir a casa habitación o comercial, según sea el caso.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Los CONDÓMINOS o los OCUPANTES no deberán realizar acto

alguno que afecte la tranquilidad de los demás CONDÓMINOS y OCUPANTES o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidades del CONDOMINIO al que pertenezcan o de la UNIDAD CONDOMINIAL, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. La constitución de los FONDOS que integran las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, es decir del FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y el FONDO DE RESERVA, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el presente REGLAMENTO.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. Los CONDÓMINOS contribuirán a los gastos generales ordinarios de la UNIDAD CONDOMINIAL, en la proporción señalada en el artículo noveno para cubrir los presupuestos de gastos que acuerde la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, a través de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. Los CONDÓMINOS, OCUPANTES; promitentes compradores, visitantes, trabajadores que presten sus servicios en la UNIDAD CONDOMINIAL; poseedores de BIENES DE USO COMÚN, de BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO; y en general toda persona que acceda o por cualquier forma se encuentre en la UNIDAD CONDOMINIAL y, en especial, en el **CONDOMINIO A**, estarán obligados a respetar los siguientes lineamientos:

1°. Solamente podrán ser edificadas dentro del CONDOMINIO A departamentos conforme a los prototipos y proyecto ejecutivo autorizado por los desarrolladores, por lo anterior, estará prohibido construir, instalar u operar dentro de la UNIDAD CONDOMINIAL colegios, academias, casas de huéspedes, hoteles, clínicas de hospitalización, belleza, talleres, bodegas, comercios, oficinas al público y en general destinar los BIENES PRIVADOS y sus construcciones para usos diversos al de casa habitación. La violación de esta disposición tendrá como consecuencia que las construcciones que se hayan edificado en contravención a lo aquí establecido sean demolidas a costa de quien las hubiere construido.

Los BIENES PRIVADOS y sus construcciones no podrán destinarse para fines ilícitos, inmorales o contrarios a las buenas costumbres, por lo que expresamente se prohíbe utilizarlos para actos que alteren o perjudiquen la armonía del CONDOMINIO A y de la UNIDAD CONDOMINIAL.

En caso de que algún CONDÓMINO demuela alguna obra de los BIENES DE USO COMÚN o BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO, será responsable del pago de la cantidad necesaria para reconstruir la misma en el estado en que se encontraba previamente a su demolición.

2°. No podrán almacenarse materiales inflamables, peligrosos o aquellos que por su naturaleza representen o puedan representar una amenaza para la seguridad de las personas, o para los bienes muebles e inmuebles que se encuentren en la UNIDAD CONDOMINIAL. Estará igualmente prohibido el uso de artefactos explosivos o de pirotecnia, salvo cuando se cuente con la autorización de las autoridades federales, estatales y / o municipales correspondientes, así como con la autorización por escrito de la ADMINISTRACIÓN y, en el caso de uso de explosivos para una construcción, del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. En todo caso, la persona que utilice dichos artefactos será enteramente responsable de los daños o lesiones que se pudieren llegar a causar a terceros tanto en su persona como en sus bienes.

3°. Deberán observar dentro de los límites e inmediaciones del CONDOMINIO al que pertenezcan y de la UNIDAD CONDOMINIAL una conducta decente y educada, obligando a familiares y amigos, y a servidumbre o empleados, directos o indirectos, a que observen igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás CONDÓMINOS, OCUPANTES y del resto de las personas que se encuentren en la UNIDAD CONDOMINIAL y las normas del presente REGLAMENTO. Los CONDÓMINOS estarán obligados a establecer esa obligación en los contratos respectivos que celebren con sus empleados directos o indirectos.

4°. Deberán pagar, reparar o reponer por su cuenta las roturas, desperfectos y deterioros que causen en los BIENES DE USO COMÚN, los BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO o en los BIENES PRIVADOS u otros bienes que no sean de su propiedad o posesión. La obligación de pago o de reparación recaerá indistintamente en la persona que haya causado el daño o de quien haya autorizado el acceso de esa persona, aunque sea ocasionado por familiares, amigos o visitantes, empleados directos o indirectos o por el OCUPANTE. El ADMINISTRADOR decidirá si exige al CONDÓMINO o al OCUPANTE que repare el daño o pague su importe a los precios corrientes más un cargo del 50 % (cincuenta por ciento) del importe en el supuesto de que por cualquier razón quien haya ocasionado el daño o deba pagarlo no lo repare o reponga dentro de los 21 (veintiún) días naturales siguientes a la fecha en que lo haya realizado o que por cualquier causa la ADMINISTRACIÓN deba efectuar la reparación correspondiente; en este caso el CONDÓMINO o el OCUPANTE liquidará el importe y el recargo cuando lo requiera el ADMINISTRADOR y en caso de omisión se le sancionará de acuerdo a lo indicado en el presente REGLAMENTO. En caso de reparación o reposición, la misma deberá comprender el dejar el bien de que se trate en perfecto estado de funcionamiento y con iguales condiciones (tanto de calidad, materiales, accesorios o partes) a las que haya tenido con anterioridad al siniestro.

Ningún Condómino u Ocupante del Condominio, podrá obstruir las fachadas, *roof top*, salón de usos múltiples, escaleras o cualquier área común, dejando en ellas objetos que dificulten el tránsito, pongan en peligro a los demás y/o a un bien privado o común o que signifique pretensión de ejercer posesión o dominio sobre bienes o áreas comunes. En ningún caso podrá adjudicarse como parte de propiedad privada alguna de las áreas o instrumentos de uso común.

El Condómino u Ocupante del Condominio, incluso aquellos Visitantes que hicieran uso de las áreas comunes designadas para el bien inmueble, entre ellas el *roof top*, el salón de usos múltiples, estarán obligados a cuidar de las instalaciones, bienes muebles (inmobiliario) y en general, cualquier elemento que componga dicho espacio como si fuera propio. A discreción de la Asamblea de Condóminos, quedará el designar fianza y/o depósito para el uso de estas áreas comunes cuando, de su uso, se pudiera afectar el normal funcionamiento de los bienes muebles y los elementos cualitativos de dichos espacios comunes. **Esta cláusula será aplicable al uso correcto de los elevadores dentro del inmueble.**

5°. No podrán utilizar los servicios de los empleados de la UNIDAD CONDOMINAL o de la ADMINISTRACIÓN para servicios personales, quedando prohibido dar a éstos gratificaciones o propinas.

6°. Si permitieran que sus familiares, visitantes o empleados, directos o indirectos, jueguen o realicen cualquier tipo de actividad en las vías de acceso o en cualquier otro lugar fuera de los límites del BIEN PRIVADO del cual son propietarios o poseedores, serán totalmente responsables de los daños, lesiones o cualquier consecuencia que pudieren causarse a dichas personas, terceros o cualquier tipo de bienes;

7°. No permitirán que sus familiares, amigos, visitantes o empleados, directos o indirectos, arrojen al exterior del BIEN PRIVADO del cual sean propietarios o poseedores basura, líquidos u objetos de ninguna clase. Todo CONDÓMINO será responsable de la limpieza de su BIEN PRIVADO, ya sea que haya construcción en el mismo o no. En caso de que no exista casa habitación construida, el CONDÓMINO deberá mantener su lote libre de toda clase de maleza, basura y escombros.

8°. No podrán obstruir con artículos, objetos, bienes muebles o inmuebles los jardines, calles, camellones, banquetas y demás vías de acceso del CONDOMINIO A al que pertenezcan o de la UNIDAD CONDOMINAL.

9°. No podrán tener ropa, bienes muebles u objetos en la azotea, pretilas, barandales, ventanas y jardines del BIEN PRIVADO del cual sean poseedores o propietarios.

10°. No podrán utilizar radios, televisiones y en general aparatos que generen o emitan sonidos a volúmenes altos que disturbren la tranquilidad y armonía del CONDOMINIO en que estén o de la UNIDAD CONDOMINIAL, ya sea en los BIENES PRIVADOS o en los vehículos que transiten por las vialidades de la UNIDAD CONDOMINIAL. Queda prohibida la contaminación por ruido, entendiéndose por ésta la emisión o generación de sonidos que alteren o perturben la paz y tranquilidad de los CONDÓMINOS o de la UNIDAD CONDOMINIAL. Los grupos musicales o contratistas de música DJ o proveedores de música para fiestas en general sólo podrán actuar dentro de la UNIDAD CONDOMINIAL de 14:00 a las 02:00 horas del día siguiente, en los términos que determine la ADMINISTRACIÓN mediante el REGLAMENTO (o REGLAMENTOS) respectivo para fiestas, eventos y uso de áreas comunes.

11°. No podrán hacer conexiones eléctricas, cableados, instalaciones o construcciones de naturaleza alguna fuera del BIEN PRIVADO de su propiedad o posesión, salvo cuando hayan obtenido la autorización previa y por escrito del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN y del ADMINISTRADOR.

12°. Deberán dar aviso inmediato a la ADMINISTRACIÓN o al personal de seguridad de la UNIDAD CONDOMINIAL de cualquier daño causado a los BIENES DE USO COMÚN o en los BIENES PRIVADOS de tercero, así como de cualquier acto, situación o hecho que viole las disposiciones de este REGLAMENTO o que pueda afectar los intereses o bienes de la UNIDAD CONDOMINIAL o de un CONDÓMINO. Por lo que refiere a los daños a los BIENES DE USO COMÚN, serán reparados con cargo al presupuesto general, excepto cuando sean causados por culpa, negligencia o razón imputable a algún o algunos CONDÓMINOS, OCUPANTES o a alguna persona que se encuentre en la UNIDAD CONDOMINIAL bajo el cuidado o autorización del CONDÓMINO u OCUPANTE, en cuyo caso el CONDÓMINO, el OCUPANTE o la persona que cause el daño deberán pagar, solidaria e indistintamente, los gastos y costos que se generen por la reparación del daño que se cause.

13°. No se podrá vender un BIEN PRIVADO o casa habitación, sin haber cumplido con sus obligaciones con la UNIDAD CONDOMINIAL y el CONDOMINIO A, entendiéndose que el adquirente de un BIEN PRIVADO es y será responsable por entero de ellas. Siempre que un fedatario público formalice un acto mediante el cual se trasmita, por cualquier medio, la propiedad de un BIEN PRIVADO deberá exigir el comprobante de no adeudos de CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y de agua tratada y potable y, en su caso, de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO que para tal efecto expedirá el ADMINISTRADOR a solicitud del CONDÓMINO. Igualmente, el CONDÓMINO de que se trate deberá estar al corriente en el pago de todas sus cuotas ordinarias y extraordinarias para poder solicitar y obtener permisos de construcción o remodelación, ceder sus derechos o transmitir la propiedad del BIEN PRIVADO de que sea propietario. La ADMINISTRACIÓN podrá negar su autorización para que ingresen a la UNIDAD CONDOMINIAL mudanzas que vayan a realizarse de o a BIENES PRIVADOS que no se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas u otros conceptos, incluido el pago por consumo de agua.

14°. Deberá notificar al ADMINISTRADOR de todo aquel acto mediante el cual se comprometa, ceda o autorice la transmisión de la posesión, propiedad o el uso y disfrute del BIEN PRIVADO del cual sea propietario, proporcionando a la ADMINISTRACIÓN un original del documento que al efecto firme, para el control de la ADMINISTRACIÓN.

15°. Deberán pagar los impuestos prediales que les correspondan, así como los derechos o el precio por el suministro o prestación de servicios tales como energía eléctrica, agua (tanto tratada como potable), teléfono, televisión por cable o vía satélite y en general todo tipo de impuestos, derechos, contribuciones, compensaciones o remuneraciones que por suministro

o prestación de bienes o servicios pudieran corresponderles.

16°. Deberán permitir a la ADMINISTRACIÓN o a la persona que ella designe por escrito, la realización de inspecciones a su BIEN PRIVADO para verificar el cumplimiento de lo establecido en este REGLAMENTO así como en el reglamento de construcción.

17°. Podrán concurrir a las ASAMBLEAS DE CONDOMINIO, por sí o por representante autorizado; la autorización podrá otorgarse con simple carta poder firmada ante dos testigos, siempre y cuando se encuentren al corriente en el pago de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y / o de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE CONDOMINIO, según se trate.

18°. Deberán utilizar depósitos para basura cerrados y cubiertos y éstos deberán estar ocultos dentro de los límites del BIEN PRIVADO que les pertenezca o del cual sean poseedores y fuera de las servidumbres; en todo caso los contenedores para la basura y desperdicio deberán cumplir con la regulación que establezcan los Municipios de Querétaro y Corregidora así como con las reglas de carácter general que expida la ADMINISTRACIÓN, especialmente por lo que hace a los horarios de recolección y, en su caso, a la selección de basura y desperdicios.

19°. Está prohibido tener animales dañinos, peligrosos o ruidosos, ganado o aves de corral. Cualesquier otro tipo de animales que no estén dentro de estas características, deberá ser registrado por su dueño ante la ADMINISTRACIÓN, para la protección y control de los mismos, siendo el CONDÓMINO u OCUPANTE totalmente responsable de cualquier daño o lesión que pudieren causar dichos animales dentro de la UNIDAD CONDOMINIAL a cualquier persona o bien. Todo animal o mascota propiedad de un CONDÓMINO u OCUPANTE deberá portar una placa de identificación. En caso de que la ADMINISTRACIÓN o el personal de seguridad y vigilancia encuentren algún animal abandonado en la UNIDAD CONDOMINIAL, procederán a recogerlo y en caso de no contar con dicha placa, entregarlo a las autoridades municipales competentes.

20°. Deberán impedir que sus mascotas o animales domésticos transiten libres y sin correas o cadenas en las áreas de los BIENES DE USO COMÚN o en BIENES PRIVADOS que no sean de su propiedad o posesión. Los propietarios de la mascota o animal doméstico deberán recoger los excrementos desechados por éstos en los BIENES DE USO COMÚN o en los jardines de los BIENES PRIVADOS, inmediatamente después de que el animal o la macota los desechen.

21°. Toda construcción deberá estar bajo la dirección, supervisión y responsabilidad de un Ingeniero o Arquitecto que cuente con la cédula profesional correspondiente, expedida por la autoridad competente para ello, debiendo dar aviso, por escrito, a la ADMINISTRACIÓN del nombre del profesionista que realizará dichas obras acompañando a éste copia de la cédula profesional correspondiente en los términos del reglamento de construcción.

22°. Queda prohibida la construcción o edificación de departamentos, así como la subdivisión de terrenos, incluyéndose la construcción de más de una casa habitación en un BIEN PRIVADO.

23°. Está prohibida la construcción, edificación o instalación de bardas y / o mallas de cualquier especie, salvo las indicadas en el reglamento de construcción, en caso de necesidad de muros de contención, por la naturaleza del terreno, se deberán de presentar los proyectos de los mismos al COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN para su revisión y la autorización correspondiente previa a su construcción.

24°. Únicamente se permite la descarga a la línea del drenaje sanitario de las aguas de baños, cocinas y lavaderos, en los mismos términos que se autorizó por la Comisión Estatal de Aguas y que se construyó conforme al proyecto ejecutivo autorizado. No se podrán

descargar a la línea de drenaje sanitario otros líquidos, desechos u objetos distintos a los anteriormente señalados que pudieren alterar el funcionamiento del drenaje sanitario; en caso contrario se sancionará económicamente cualquier desperfecto causado al sistema sanitario con independencia de cobrar el monto de dinero que se deba sufragarse para la reparación o limpieza del sistema de drenaje. Toda el agua pluvial que se recolecte en un BIEN PRIVADO deberá ir al jardín o a las vialidades.

25°. Se prohíbe la instalación de anuncios de cualquier tipo, salvo en los lugares que la ADMINISTRACIÓN indique para dar a conocer avisos dirigidos de la ADMINISTRACIÓN a los CONDÓMINOS u OCUPANTES. En caso que un CONDÓMINO, OCUPANTE o persona alguna quiera instalar o poner un anuncio deberá solicitar y obtener previamente la autorización de la ADMINISTRACIÓN, en caso contrario la ADMINISTRACIÓN podrá retirar el anuncio sin responsabilidad alguna, a costa de quien lo haya colocado. Los CONDÓMINOS u OCUPANTES podrán colocar sin la autorización correspondiente hasta un solo anuncio promoviendo la venta o renta de sus BIENES PRIVADOS siempre y cuando el mismo se encuentre dentro de su BIEN PRIVADO y no exceda de una dimensión de 50 cms. x 50 cms.

26°. Se prohíbe la entrada de vendedores ambulantes, así como la instalación temporal o definitiva de establecimientos que se dediquen al comercio; la entrada de repartidores de bienes o proveedores se permitirá previa autorización del CONDÓMINO u OCUPANTE de un BIEN PRIVADO o de la ADMINISTRACIÓN.

27°. Deberán respetar y cumplir todas las demás obligaciones que se deriven de la escritura constitutiva de la UNIDAD CONDOMINIAL, de la escritura constitutiva del CONDOMINIO A, este REGLAMENTO, el reglamento de Construcción, las disposiciones de carácter general que expida la ADMINISTRACIÓN y aquellas que se deriven de la legislación municipal, estatal o federal aplicable.

28° Vialidad y Seguridad Pública: Todos los vehículos propiedad de los CONDÓMINOS y OCUPANTES deberán inscribirse en el "Registro de Vehículos" de la UNIDAD CONDOMINIAL, el cual será llevado por la ADMINISTRACIÓN, para un mejor control de los mismos.

29° Todos los CONDOMINOS y OCUPANTES, en términos del artículo 240 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, estarán obligados a observar a cabalidad el cumplimiento de las disposiciones contenidas en todos los REGLAMENTOS que emita el desarrollador y la ADMINISTRACIÓN y en general los REGLAMENTOS que emanen de este REGLAMENTO; asimismo, estarán obligados a pagar las penas convencionales y a cumplir con las sanciones que, en su caso, apliquen la ADMINISTRACION en atención a las disposiciones conducentes en los REGLAMENTOS referidos y desde luego a las siguientes disposiciones:

A. VIALIDAD. Dentro de los límites de la UNIDAD CONDOMINIAL es obligación de todos los CONDÓMINOS y OCUPANTES, así como de sus inquilinos, empleados, visitantes permanentes u ocasionales, el respetar y obedecer los REGLAMENTOS Internos y las Leyes y Reglamentos de Tránsito vigentes en el Estado de Querétaro en lo general, y en lo particular, lo establecido en los siguientes incisos y lo que al efecto pudiere establecer la ADMINISTRACIÓN:

- a) Deberán circular respetando la velocidad máxima estipulada en los señalamientos dentro de la UNIDAD CONDOMINIAL la cual por ningún motivo superará los 40 (CUARENTA) kilómetros por hora, y será menor en aquellos sitios donde se indicare lo contrario; respetando en todo momento la señalización vehicular en el interior de la UNIDAD CONDOMINIAL así como las disposiciones del REGLAMENTO de Tránsito de los Municipios de Querétaro y Corregidora, en lo que se oponga al presente REGLAMENTO. Queda estrictamente prohibido conducir cualquier tipo de vehículo o medio de transporte

y de forma simultánea utilizar algún dispositivo electrónico de comunicación (teléfono celular, tableta o similar) mientras se está conduciendo o manejando cualesquiera de dichos vehículos. Las infracciones al presente apartado serán sancionadas de conformidad con la cláusula de SANCIONES del presente REGLAMENTO y/o de los RELAMENTOS que emanen de este instrumento por conducto de la ADMINISTRACIÓN.

- b) Es obligatorio el uso del cinturón de seguridad por parte de los conductores y sus acompañantes que viajen en los asientos delanteros de todos vehículos automotores que circulen en el interior de la UNIDAD CONDOMINAL;
- c) Está prohibida la circulación de vehículos motorizados conducidos por personas que carezcan de licencia expedida por autoridad competente, así como la conducción de vehículos sin el equipo de seguridad correspondiente;
- d) Queda estrictamente prohibido que los adultos permitan a sus hijos o menores de edad bajo su custodia que conduzcan vehículos de cualquier tipo dentro de la UNIDAD CONDOMINAL, incluso con ellos abordo;
- e) Los padres o quienes ejerzan la patria potestad de menores de edad que utilicen bicicletas dentro de la UNIDAD CONDOMINAL serán responsables de su seguridad en el uso de la misma por lo que es recomendable que los menores utilicen cascos y otros aditamentos de protección y seguridad;
- f) Está prohibido a todo vehículo subirse a las servidumbres de las áreas privativas de los CONDÓMINOS para esquivar los topes. Cualquier accidente por este motivo será de la total responsabilidad del infractor;
- g) Está prohibido que conduzcan automóviles de combustión interna y motocicletas de dos, tres o cuatro ruedas, menores de edad que carezcan de su permiso para conducir emitido por el Departamento de Tránsito o dependencia aplicable de los Municipios de Querétaro, Corregidora o El Marqués. En caso de contravención a esta estipulación, de conformidad con el REGLAMENTO que para tal fin expida la ADMINISTRACIÓN, queda expresamente convenido que cualesquiera daños, lesiones o consecuencias que pudieren resultar a los menores, serán totalmente responsabilidad de las personas que sobre de ellos ejerzan la patria potestad o quienes tengan custodia o sean patronos de los mismos;
- h) Queda estrictamente prohibido el ingreso a cualquier zona que no esté específicamente habilitada para tales efectos, con cualquier tipo de vehículo, estableciéndose que quien contravenga esta disposición será responsable del pago de los daños o perjuicios que causen a terceros, así como a los efectos de la sanción que al efecto le imponga la ADMINISTRACIÓN;
- i) Por carecer diversas áreas de la UNIDAD CONDOMINAL de banquetas para peatones (aceras), queda estrictamente prohibido estacionar en cualquier sentido vehículos de manera permanente en los sitios donde así se exprese mediante los señalamientos respectivos. Queda prohibido a los CONDÓMINOS estacionar de forma permanente o regular (es decir 24 horas los siete días de la semana durante dos semanas) los vehículos de su propiedad sobre las calles, sean aledañas a su domicilio o no; todos los CONDÓMINOS deberán estacionar sus vehículos dentro de las áreas para tal efecto edificadas en sus BIENES PRIVADOS.
- j) Las señales de los discos de “alto” son para observarse y hacer parada total de manera obligatoria;

- k) Es obligación de los CONDÓMINOS y de los OCUPANTES reportar a la ADMINISTRACIÓN a los vehículos que violen el REGLAMENTO de Tránsito y las prohibiciones internas dentro de la UNIDAD CONDOMINIAL, con el objeto de colaborar a mejorar la seguridad vial y la integridad física de cada habitante de la misma. Los infractores serán detenidos en las casetas de seguridad y sancionados por la violación respectiva;
- l) Queda prohibido estacionar temporal y permanentemente los vehículos en el sentido contrario a la circulación señalada;
- m) Queda prohibido manejar motocicletas de dos, tres o cuatro ruedas sin que el operario y sus ocupantes se coloquen en la cabeza casco protector para ese efecto;
- n) Se prohíbe impedir o restringir en cualquier forma la libre circulación de los CONDÓMINOS y OCUPANTES, así como de sus visitantes y vehículos, en las calles colindantes con el BIEN PRIVADO de su propiedad o de los BIENES DE USO COMÚN que sean por su naturaleza utilizados para el tránsito de personas o vehículos. Los CONDOMINIOS individualmente considerados no podrán restringir el uso de las vialidades cuya trayectoria cruce por dichos CONDOMINIOS en forma alguna. Sin perjuicio de lo anterior todo CONDÓMINO, OCUPANTE o visitante, para circular en sus vehículos de los condominios que conforman el CONDOMINIO "A" a los ubicados en áreas que corresponden a los CONDOMINIOS "B, C y D" y viceversa, siempre deberán respetar el sistema de control de acceso de plumas para cada uno de ellos y sus ubicaciones, ya que en ningún otro punto las vialidades vehiculares de la Unidad Condominial se interconectan entre dichas zonas.
- o) Queda prohibido tomar bebidas alcohólicas en áreas comunes de la UNIDAD CONDOMINIAL así como manejar en estado de ebriedad. Quien sea sorprendido, además de la sanción del Departamento de Tránsito, será apercibido para que evite un comportamiento reincidente; en caso de reincidencia, se le prohibirá circular en la UNIDAD CONDOMINIAL por un mes; si a pesar de lo anterior reincide en su comportamiento, la sanción será por tres meses y en caso de ulterior reincidencia le quedará prohibido volver a transitar por las vialidades de la UNIDAD CONDOMINIAL en forma permanente, y la ADMINISTRACIÓN procederá a darle vista a las autoridades correspondientes para que procedan en consecuencia, y sin perjuicio de cualesquiera otras sanciones que le fueren aplicables;
- p) Será facultad de la ADMINISTRACIÓN de la UNIDAD CONDOMINIAL, dar autorización para que las autoridades estatales o municipales competentes en control de vialidad o tránsito, ingresen en las instalaciones de la UNIDAD CONDOMINIAL con el objeto de hacer cumplir las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, cuándo y cómo lo consideren conveniente.

B. SEGURIDAD PUBLICA. Los CONDÓMINOS, OCUPANTES, promitentes compradores, visitantes, compradores, trabajadores que presten sus servicios en la UNIDAD CONDOMINIAL, poseedores de BIENES DE USO COMUN, de BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO, y en general toda persona que ingrese por cualquier medio al **CONDOMINIO A**, estarán obligados a respetar las siguientes estipulaciones en materia de seguridad:

- a) No deberán realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás CONDÓMINOS y OCUPANTES o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidades de la UNIDAD CONDOMINIAL en general, los CONDOMINIOS o los CONDÓMINOS u OCUPANTES o cualesquiera otras personas, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

- b) Deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar robos a los bienes de su propiedad o en los bienes muebles o inmuebles que se encuentren en la UNIDAD CONDOMINIAL; para tal efecto, el personal de seguridad al servicio de la UNIDAD CONDOMINIAL vigilará las áreas comunes, pero no tendrá obligación de cuidar específicamente los BIENES PRIVADOS, las casas habitación en ellos construidas o el resto de los bienes de un CONDÓMINO, OCUPANTE o tercero;
- c) Los CONDÓMINOS, los OCUPANTES, los poseedores de BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO o el ADMINISTRADOR, deberán notificar previamente a la caseta de Control de Acceso Vehicular cuando tengan visitantes, proporcionando sus nombres para que se les pueda permitir el acceso a la UNIDAD CONDOMINIAL, de acuerdo con los lineamientos que establezca y dé a conocer a la ADMINISTRACIÓN. Queda prohibido dentro de las áreas comunes de la UNIDAD CONDOMINIAL, la portación y uso de armas de cualquier tipo (resorteras, arcos, boleadoras, cañas de pescar, arpones y armas de fuego) y en general de cualquier instrumento u objeto que sea peligroso o pueda ocasionar una lesión o daño a las personas, animales o bienes; por consiguiente queda prohibida la caza o pesca (salvo en los lugares en los que expresamente esté permitido) y en caso de detectarse el uso de dichas armas éstas se requisarán inmediatamente por parte del personal de seguridad de la UNIDAD CONDOMINIAL.
- d) Será facultad de la ADMINISTRACIÓN de la UNIDAD CONDOMINIAL, coordinarse con las autoridades federales, estatales o municipales competentes en materia de seguridad ciudadana y/o portación de armas de fuego, y/o solicitar su apoyo, para efecto de habilitar el ingreso de las mismas a la UNIDAD CONDOMINIAL, con el objeto de hacer cumplir las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, cuándo y cómo lo consideren conveniente.
- e) Queda prohibido tomar fotos de casas sin el permiso previo del CONDÓMINO que sea su propietario o su OCUPANTE, o de cualesquiera otras instalaciones de la UNIDAD CONDOMINIAL, sin el previo permiso por parte de la ADMINISTRACIÓN en este último caso;
- f) Queda prohibido que los CONDÓMINOS u OCUPANTES o personal no calificado, reparen las redes de agua, drenaje, equipos de gas, electricidad o de teléfonos;
- g) No se podrán utilizar combustibles o sustancias flamables que perjudiquen, ensucien o contaminen en cualquier forma los BIENES PRIVADOS o los BIENES DE USO COMÚN. Será sancionada cualquier persona que inicie o provoque incendios de cualquier naturaleza y quien los origine será responsable de todos los daños o perjuicios que pudieren causar a cualquier otra persona; así mismo, dicho caso será reportado por la ADMINISTRACIÓN a las autoridades competentes;
- h) Se deberá dar aviso de inmediato a la ADMINISTRACIÓN de la UNIDAD CONDOMINIAL de cualquier daño causado a los BIENES DE USO COMÚN o en los BIENES PRIVADOS de terceros, así como de cualquier acto, situación o hecho que viole las disposiciones de este REGLAMENTO o que pueda afectar los intereses o bienes de la UNIDAD CONDOMINIAL o de un CONDÓMINO;
- i) El uso o acceso al área deportiva o casa club o los espacios que se posean o sean propiedad de la UNIDAD CONDOMINIAL, quedará regulado por la Asociación Civil que al efecto designe la ADMINISTRACIÓN;
- j) Todas las personas que ingresen o permanezcan en el interior de la UNIDAD CONDOMINIAL, deberán acatar en todo momento las indicaciones que la ADMINISTRACIÓN transmita a través del personal de seguridad o lo establecido en los manuales de seguridad para el control del acceso vehicular y peatonal, así como cualquier otra disposición de observancia general para la seguridad en la UNIDAD CONDOMINIAL. En

caso de cuestionamiento o queja en contra de las mismas, los CONDÓMINOS o los OCUPANTES deberán dirigirse directamente a la ADMINISTRACIÓN;

- k) Con objeto de tener mayor control de las personas que entran y salen de la UNIDAD CONDOMINIAL, el personal doméstico deberá acatar los siguientes lineamientos:
- i. k.1. Los empleados domésticos deberán estar inscritos en el “Registro de Personal Doméstico” que llevará la ADMINISTRACIÓN de la UNIDAD CONDOMINIAL por parte de sus respectivos empleadores,
 - ii. k.2. Los empleados domésticos podrán portar bolsas de mano para trasladar sus pertenencias y valores, sin embargo, al momento de salir de la UNIDAD CONDOMINIAL, si en adición a los mismos llevaran otro tipo de bultos más grandes, el personal de seguridad de la UNIDAD CONDOMINIAL podrá revisar las bolsas, bultos o maletas que porten, respetando en todo momento la dignidad de las personas;
 - iii. k.3. Si el personal de seguridad no detecta anomalía alguna, permitirá la salida de quien se trate, pero de detectar alguna anomalía, el personal de seguridad llamará al CONDÓMINO u OCUPANTE cuyo nombre aparezca anotado en la identificación correspondiente a quien reportará la anomalía y quien deberá tomar la decisión de retener al personal doméstico hasta su llegada a la caseta de vigilancia; en caso de que exista algún ilícito que perseguir, el personal de seguridad sólo actuará en consecuencia si el CONDÓMINO u OCUPANTE de que se trate está de acuerdo en levantar la denuncia correspondiente ante la Agencia del Ministerio Público respectiva; en caso contrario, el personal de seguridad se limitará a seguir las instrucciones que al efecto reciba por parte del CONDÓMINO u OCUPANTE a cuyo cargo esté el personal doméstico de que se trate, siempre y cuando dichas instrucciones sean ejecutables sin la comisión de delito alguno o atentado en contra de la dignidad de la persona;
 - iv. k.4. Respecto a los jardineros y otros empleados que normalmente portan su comida en envases dentro de bolsas, deberán siempre mostrar el contenido de las mismas al momento de retirarse de las instalaciones de la UNIDAD CONDOMINIAL.

C. ACATAMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES. El personal de seguridad de la UNIDAD CONDOMINIAL actuará en todo momento acatando las disposiciones legales aplicables y en forma coordinada con las autoridades competentes.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. Los CONDÓMINOS, promitentes compradores u OCUPANTES deben cumplir con sus obligaciones y con todas las disposiciones, REGLAMENTOS y reglas generales establecidos por las autoridades Federales, Estatales y Municipales, así como por el CONDOMINIO al que pertenezcan, la UNIDAD CONDOMINIAL, la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, la ADMINISTRACIÓN. Los CONDÓMINOS, promitentes compradores y OCUPANTES son responsables solidarios de la conducta de sus familias, amigos, invitados, trabajadores, directos o indirectos, y en general de las personas que tengan acceso a la UNIDAD CONDOMINIAL derivado de su invitación, solicitud o autorización de acceso.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. Los CONDÓMINOS están obligados a notificar a los OCUPANTES de las obligaciones y derechos que adquieran dentro del CONDOMINIO al que pertenezcan, así como de las obligaciones y derechos para los propietarios o poseedores de un BIEN PRIVADO de la UNIDAD CONDOMINIAL, a efecto de que cumplan los REGLAMENTOS y las reglas de carácter general que emita la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, la ADMINISTRACIÓN. Para tales efectos la ADMINISTRACIÓN, previa solicitud y pago de los gastos correspondientes,

facilitará con acuse de recibo una copia de los mismos, los cuales a su vez podrán ser consultados en las oficinas de la ADMINISTRACIÓN en dónde siempre habrá una copia para su consulta.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. Los CONDÓMINOS y, en su caso, los OCUPANTES o promitentes compradores cubrirán, independientemente del impuesto sobre la propiedad que le es exclusiva y la parte que les corresponda de los BIENES DE USO COMUN, los demás impuestos, derechos o contribuciones que por razón de la propiedad o posesión de un BIEN PRIVADO causen, incluyendo el pago por concepto de conexión a la red y el consumo de agua ya sea tratada o potable, a las tarifas autorizadas o publicadas por la Comisión Estatal del Agua, en su caso, o en su defecto, según lo determine la ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. El CONDÓMINO, el OCUPANTE o el promitente comprador que no cumpla con las prescripciones que señala este REGLAMENTO, las disposiciones legales al Régimen de Propiedad en Condominio de la UNIDAD CONDOMINAL, los REGLAMENTOS o las reglas generales que se emitan, el Código Urbano del Estado de Querétaro, con el pago de CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL ya sean ordinarias o extraordinarias o con el pago de agua potable o tratada u otros servicios, será sancionado económicamente por la ADMINISTRACIÓN, pudiendo, adicionalmente, ser obligado a cumplir por la vía judicial o administrativa. En todos los casos se exhortará por escrito al infractor para que se ajuste a las mencionadas disposiciones; la comunicación correspondiente deberá ser firmada por el ADMINISTRADOR y se mencionará, en su caso, el plazo que tiene para acatar las mismas. Las sanciones que la ADMINISTRACIÓN imponga serán acordes a lo establecido en el presente REGLAMENTO.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. Cuando un CONDOMINIO excepcionalmente cuente con BIENES DE USO COMÚN DE UN CONDOMINIO y la instalación de los mismos haya sido autorizado por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL, los gastos especiales relativos a dichos bienes serán a cargo de los CONDÓMINOS de ese CONDOMINIO a través de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE CONDOMINIO que establezca la ASAMBLEA DE CONDOMINIO. La repartición de los gastos se efectuará por parte de dichos CONDÓMINOS de acuerdo con el INDIVISO PARTICULAR de cada uno de ellos. Ni los CONDÓMINOS que no pertenezcan al CONDOMINIO en cuestión, la UNIDAD CONDOMINAL ni la ADMINISTRACIÓN, tendrán injerencia alguna en la administración, conservación, mantenimiento o pago de dichos BIENES DE USO COMÚN DE UN CONDOMINIO. Cuando se trate de la realización de cualquier tipo de obras que pudiere tener cualquier efecto en la estructura general, entorno, ambiente u operación en general del CONDOMINIO de que se trate, la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL deberá haber emitido previamente una autorización específica para tal efecto.

CAPITULO IV

PATRIMONIO

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. La ADMINISTRACIÓN de la UNIDAD CONDOMINAL "SUKHA"™ preservará los BIENES DE USO COMÚN con las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL que determine la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL. Las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL servirán para crear y, en su caso, mantener el FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y el FONDO DE RESERVA. Las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL podrán ser ordinarias o extraordinarias.

En caso de que por cualquier motivo las cuotas no sean autorizadas por parte de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL, las mismas serán actualizadas conforme al incremento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor durante el último año, multiplicado por un factor de 1.1 veces. El resultado de esta fórmula aplicada a las últimas CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL autorizadas, será la cantidad que deberán pagar los CONDÓMINOS por tal concepto. Igual operación podrá realizarse en caso de que el Índice antes

mencionado se incremente en más de 10 % por ciento en un período inferior a tres meses; lo anterior, a menos que la ADMINISTRACIÓN determine lo contrario o bien un criterio de aplicación distinto.

ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO. Los CONDÓMINOS, los promitentes compradores, OCUPANTES o los propietarios de un BIEN PRIVADO, cubrirán las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL en la proporción que les corresponda de acuerdo con el artículo noveno del presente REGLAMENTO, con excepción de los lotes en breña cuyo propietario deberá pagar la cuota fija que se establece en el presente REGLAMENTO.

Igualmente pagarán las cuotas por uso de agua tanto potable como tratada que utilicen y las cuotas de recuperación correspondientes a la aprobación de sus proyectos de construcción y de supervisión de obra conforme las mismas sean determinadas por la MESA DIRECTIVA.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. Es responsabilidad de los CONDÓMINOS pagar a la ADMINISTRACIÓN las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL. Para estos efectos, la ADMINISTRACIÓN hará llegar a los CONDÓMINOS por correo o cualquier otro medio, incluyendo medios electrónicos, una única notificación a más tardar en el mes de mayo de cada año indicando la cantidad que deberá ser pagada en forma bimestral por los CONDÓMINOS por tal concepto, en los términos previstos por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL. La ADMINISTRACIÓN entregará oportunamente a cada CONDÓMINO un estado de cuenta bimestral por los mismos medios antes mencionados, que refleje la utilización del FONDO DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y el FONDO DE RESERVA. El estado de cuenta mensual estará a disposición de los CONDÓMINOS que deseen revisarlo en la ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. El FONDO DE RESERVA se integrará con la cantidad que establezca la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL cada año y que no podrá ser inferior al 10% (diez por ciento) del importe total de la misma.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. El FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO servirá para sufragar los gastos de operación, conservación, administración y mantenimiento de la UNIDAD CONDOMINIAL y de sus BIENES DE USO COMÚN.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. Los CONDÓMINOS, promitentes compradores u OCUPANTES pagarán las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y aquellas correspondientes a las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO A** en Moneda Nacional cada bimestre, sin previo cobro o requerimiento, en la oficina del ADMINISTRADOR. Las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL deberán ser pagadas por adelantado en forma bimestral dentro de los primeros 5 (cinco) días naturales de los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre de cada año. En caso de que la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL apruebe y decrete una CUOTA DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL de carácter extraordinaria, ésta deberá ser pagada en los términos y plazos que acuerde la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL. De tal acuerdo serán notificados los CONDÓMINOS por correo o cualquier otro medio, incluyendo medios electrónicos.

En el caso que los CONDÓMINOS no paguen las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, sean éstas ordinarias o extraordinarias, en los plazos y términos convenidos, el CONDÓMINO deberá pagar intereses mensuales a razón de un 2.2% (dos punto dos por ciento), más gastos de cobranza; lo anterior sin perjuicio de la facultad que tiene la ASAMBLEA GENERAL para determinar un porcentaje diferente. Los intereses serán computados desde el inicio del bimestre no pagado o la fecha en que se debió realizar el pago hasta la fecha de su pago. El cobro de las cuotas atrasadas de más de dos bimestres, podrá ser encomendado al abogado que designe el ADMINISTRADOR, siendo por cuenta del CONDÓMINO los gastos, costas y honorarios profesionales que llegaren a causarse, sin que para este tipo de gestiones de cobro se requiera autorización de la ASAMBLEA DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

Queda facultada la ADMINISTRACIÓN para fijar en las oficinas de administración de la UNIDAD CONDOMINIAL y otras áreas de afluencia un listado de los CONDÓMINOS que hayan incumplido con su obligación de pago de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL con el objeto de que dichos CONDÓMINOS conozcan del retraso en sus pagos.

La ADMINISTRACIÓN podrá autorizar el pago de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL con descuentos de hasta un 10 % (diez por ciento) en caso de pagos anualizados por adelantado que efectúen los CONDÓMINOS en el mes inmediato siguiente a aquel en que se hayan aprobado las mismas.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. De acuerdo con sus funciones previstas en el presente REGLAMENTO, el ADMINISTRADOR sufragará los gastos de administración y pagará los gastos de mantenimiento y conservación de los BIENES DE USO COMÚN de la UNIDAD CONDOMINIAL, así como los diversos servicios que se presten con carácter general a o en la UNIDAD CONDOMINIAL, precisamente del FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO; en caso de quedar un remanente, al término del año calendario, el ADMINISTRADOR destinará éste al FONDO DE RESERVA.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO. En caso que la cantidad recaudada de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL no alcancen a cubrir los gastos, el ADMINISTRADOR citará a la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL para acordar una cuota extraordinaria o un aumento en las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL ordinarias, así como aquellas respectivas a las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO A.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. El FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO que se constituya con las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL se utilizará para cubrir exclusivamente los gastos de mantenimiento y operación de los BIENES DE USO COMÚN y los BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO o aquellos que hayan sido autorizados por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. Por lo que se refiere a las de CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL que se aprueben con el carácter de extraordinarias, éstas serán consideradas como tales cuando su objetivo sea: a) Cubrir una emergencia que ponga en peligro la prestación de servicios a la UNIDAD CONDOMINIAL; b) Mejorar substancialmente un servicio ya existente en la UNIDAD CONDOMINIAL; c) Añadir o prestar un nuevo servicio a los que ya se prestan en la UNIDAD CONDOMINIAL; y d) Cuando las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL ordinarias recaudadas no alcancen para sufragar y cubrir los gastos de mantenimiento y operación de la UNIDAD CONDOMINIAL.

El CONDÓMINO que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos sobre su BIEN PRIVADO, hasta en subasta pública. El ejercicio de esta acción será resuelto en la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, con un mínimo del setenta y cinco por ciento de éstos, en la vía sumaria, conforme al Código Urbano del Estado de Querétaro. Para estos efectos, se considerará que se ha incurrido en reincidencia cuando se cometa la misma infracción o falta más de 2 (dos) veces. Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un OCUPANTE no propietario, el ADMINISTRADOR le demandará, previo consentimiento del CONDÓMINO propietario, la desocupación del BIEN PRIVADO. Si el CONDÓMINO se opusiere, se procederá contra éste y el OCUPANTE en los términos del párrafo anterior.

CAPITULO V

MESA DIRECTIVA Y COMITÉ DE VIGILANCIA.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO. La UNIDAD CONDOMINIAL será dirigida o gobernada por una “mesa directiva” que para fines de este REGLAMENTO y de los REGLAMENTOS que deriven del mismo se denominará MESA DIRECTIVA y, en especial, el presente y el siguiente capítulo. Dicho gobierno podrá ocurrir en nombre de la Asamblea, a través de la Asociación Civil que para tales efectos se constituya. El CONDOMINIO A será dirigido por una MESA DIRECTIVA ESPECIAL que, para fines de este REGLAMENTO será denominada MESA DIRECTIVA A o MESA DE REPRESENTACIÓN A (quienes en conjunto con las representaciones de los CONDOMINIOS B, C y D, serán denominadas “MESAS DIRECTIVAS”).

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. Las MESAS DIRECTIVAS estarán formadas por los REPRESENTANTES DE CONDOMINIO de todos los condominios constituidos que integren al UNIDAD CONDOMINIAL, quienes tendrán un titular propietario y dos suplentes. Tendrán derecho a formar parte de la MESA DIRECTIVA todos los condominios en los que exista por lo menos un CONDOMINIO.

En caso de que un REPRESENTANTE DE CONDOMINIO no pueda ejercer en forma permanente su función, por ausencia temporal de un miembro propietario, se llamará a ocupar su lugar a cualesquiera de sus dos suplentes. Así mismo, si el titular REPRESENTANTE tuviere 4 ausencias consecutivas a las sesiones o bien 6 ausencias a sesiones en un periodo de 12 meses, el primer suplente designado ocupará automáticamente la titularidad de REPRESENTANTE DE CONDOMINIO.

LA MESA DIRECTIVA, para lograr el ordenado desempeño de sus atribuciones y en general su eficaz funcionamiento, contará con un Presidente, un Secretario, un Tesorero, así como REPRESENTANTES DE CONDOMINIO; todas las personas que ocupen esos cargos y los suplentes deberán ser RESIDENTES.

Los titulares de los cargos señalados anteriormente tendrán las siguientes funciones, sin perjuicio de aquellas que se determinen en el REGLAMENTO de Operación que emita la propia MESA DIRECTIVA y de los manuales operativos administrativos que se generen para determinar funciones y responsabilidades de cada cargo y de las COMISIONES.

Los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero tendrán las siguientes facultades:

- A. **PRESIDENTE.** Presidirá las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y las sesiones de la MESA DIRECTIVA; no tendrá voto de calidad dentro de las resoluciones que se adopten en ambas instancias. El Presidente de la MESA DIRECTIVA será interlocutor político y social de la UNIDAD CONDOMINIAL ante personas físicas y morales y entes públicos, en aquéllos asuntos que para tal efecto se determine puntualmente mediante sesión de la MESA DIRECTIVA; asimismo, para efectos de representatividad jurídica tendrá las facultades y limitaciones que se señalan en el artículo siguiente.
- B. **SECRETARIO.** Deberá llevar una bitácora detallada de todos los acuerdos que adopte la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y la MESA DIRECTIVA en sus sesiones. Asimismo, para efectos de representatividad jurídica tendrá las facultades y limitaciones que se señalan en el artículo siguiente.
- C. **TESORERO.** Deberá supervisar el manejo financiero de la UNIDAD CONDOMINIAL, y las transacciones que efectúe el ADMINISTRADOR sobre las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y los FONDOS. El Tesorero de la UNIDAD CONDOMINIAL tendrá funciones elementales de tesorería, es decir verificar que la ADMINISTRACIÓN mantenga un adecuado equilibrio financiero, esto es un balance de ingresos versus gastos, y supervisará la correcta aplicación de gastos conforme al presupuesto autorizado por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL. Asimismo, para efectos de representatividad jurídica tendrá las facultades y limitaciones que se señalan en el artículo siguiente.

- D. REPRESENTANTES DE CONDOMINIO. El resto de integrantes de la MESA DIRECTIVA serán vocales, quienes se integrarán a su vez las COMISIONES y el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. Las COMISIONES se formarán, ratificarán e integrarán de acuerdo con lo que señale la MESA DIRECTIVA que sesione a la primera reunión que siga de la fecha de cualquier ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL. La MESA DIRECTIVA analizará y resolverá sobre el número de COMISIONES y sus funciones, dependiendo de las necesidades o requerimientos que enfrente la UNIDAD CODOMINAL. Las COMISIONES así determinadas sesionarán y trabajarán en consenso todos los asuntos que sean de su competencia, y serán presididas por la persona que para tal efecto decida cada COMISIÓN.

En caso de que, i) el Presidente, el Secretario o el Tesorero no puedan ejercer en forma permanente su función por ausencia o incapacidad, o bien su cualquiera de ellos tuviere 4 ausencias consecutivas a las sesiones o bien 6 ausencias a sesiones en un periodo de 12 meses, entonces la MESA DIRECTIVA deberá nombrar de entre sus integrantes a la persona que deberá suplir el cargo respectivo para que ejerza como provisional, observándose en ese caso lo dispuesto por la fracción V del artículo siguiente.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO BIS. Para la elección de Presidente, Tesorero, Secretario se observarán las siguientes reglas:

I.- Las personas que deban ocupar los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero serán elegidos por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, de acuerdo con la propuesta de terna que haga para tales efectos la MESA DIRECTIVA. Todas las personas que sean propuestas dentro de la terna deberán ser CONDOMINOS. En caso de que la MESA DIRECTIVA no haga una propuesta en la asamblea anual respectiva, se mantendrán en su cargo los titulares de Presidente, Secretario y Tesorero hasta entonces vigentes.

II.- Para que prospere la propuesta a la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, la MESA DIRECTIVA deberá contar con una resolución previa que haya sido votada por la mayoría de sus integrantes.

III.- No obstante lo anterior, a partir del primer día hábil siguiente de la primer convocatoria para la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y hasta un día antes de la fecha programada para la asamblea, cualquier otra terna de CONDÓMINOS integrada por personas que no sean REPRESENTANTES DE CONDOMINIO podrá entregar a la ADMINISTRACIÓN su solicitud para ser candidatos como terna a los cargos respectivos, para lo cual deberán señalar y entregar por escrito en el pliego petitorio la siguiente documentación: i) solicitud formal para que la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL conozca su intención de ser candidatos a ocupar los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero; ii) señalar los motivos que tiene cada uno para ocupar el respectivo cargo; iii) agregar currículum vitae de cada individuo y expresar la fecha desde la cual es RESIDENTE de la UNIDAD CONDOMINIAL, en el entendido de que nadie de los solicitantes descritos podrán aspirar el cargo de Presidente, Secretario y Tesorero si no tiene más de dos años de RESIDENTE en la UNIDAD CONDOMINIAL y iv) estar titulares y suplentes al corriente de cuotas de mantenimiento y en el pago de penas convencionales.

IV.- En las convocatorias respectivas para la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, se deberá señalar dentro de la orden del día la posibilidad de desahogar el punto referente al análisis y discusión de las solicitudes para ocupar los cargos de Presidente, Secretario o Tesorero que se hayan entregado en la ADMINISTRACION, conforme al numeral anterior.

V.- En caso de fallecimiento o renuncia de alguno del titular que ocupe el cargo de Presidente, Secretario o Tesorero, la MESA DIRECTIVA estará facultada para nombrar de entre sus integrantes al titular del cargo acéfalo de forma provisional, en el entendido de que en la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL que se celebre inmediatamente después del nombramiento provisional antes referido, o bien, en su caso, en la primer ASAMBLEA "urgente" que se celebre inmediatamente después de dicho evento, se integrará en la orden del día respectiva la necesidad de ratificar o remover y en su caso nombrar al nuevo titular que ocupará el cargo ocupado provisionalmente hasta entonces, según sea el caso. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de los

CONDOMINOS a que alude el numeral III anterior.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO TER.- 1) **PODERES GENERALES:** El Presidente, el Secretario y el Tesorero, tendrán las siguientes facultades, actuando conjuntamente cuando menos dos de ellos y sujeto a lo que se establece en el inciso C de este artículo, tendrán así los siguientes poderes, A.- Poder para administrar bienes, de acuerdo con lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 2,450 del Código Civil del Estado de Querétaro y de sus correlativos de todos los Estados de la República Mexicana, para representar a la UNIDAD CONDOMINIAL ante toda clase de autoridades, asociaciones, sociedades o instituciones así como ante individuos en la realización de trámites en que la UNIDAD CONDOMINIAL tenga interés. B.- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusulas especiales de acuerdo con la Ley, por lo que se les confiere sin limitación alguna, de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 2,450 y 2,484 del Código Civil del Estado de Querétaro, y de su correlativo de todos los Estados de la República Mexicana en donde se ejercite este poder, para que representen a la Sociedad ante toda clase de autoridades federales, estatales o municipales, ya sea que pertenezcan al Poder Ejecutivo, Legislativo o Judicial y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, locales o federales y autoridades del trabajo, así como ante toda clase de corporaciones, instituciones, sociedades o asociaciones, así como ante individuos, estando por tanto facultados de manera enunciativa, más no limitativa, para presentar denuncias y querellas, desistirse de las mismas y aún de juicios de amparo; transigir; comprometer en árbitros y amigables componedores; articular y absolver posiciones; recusar; hacer y recibir pagos; exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de los contratos celebrados por la UNIDAD CONDOMINIAL; reconocer y desconocer documentos; querellarse; coadyuvar con el ministerio público; otorgar perdones; intervenir en remates judiciales; subastar y aceptar adjudicaciones de bienes; aceptar daciones en pago; representar a la UNIDAD CONDOMINIAL en cualquier procedimiento de carácter concursal, tales como los de suspensión de pagos y quiebra, pudiendo presentar los reconocimientos de créditos necesarios y en general llevar a cabo todos los actos y operaciones que haga necesaria la naturaleza, como representante legal de la misma. C.-LIMITACIONES: el Presidente, Secretario y Tesorero, para el ejercicio de los poderes señalados, actuando cuando menos dos de ellos, deberán siempre ejercer el poder y la representación actuando conjuntamente (de igual forma, dos de ellos cuando menos), con un integrante de la MESA DIRECTIVA que para tal efecto designe dicho órgano mediante resolución que se adopte en una sesión de la misma. La limitación a que alude este inciso deberá observarse siempre que el ejercicio de las facultades involucre actos relacionados con o en los siguientes supuestos: i) firma de contratos con proveedores que deban ser contratados para la prestación de servicios cuyo costo deba ser pagado con cuotas extraordinarias previamente aprobadas; ii), celebración de contratos con personas físicas o morales o bien entidades de derecho público (entidades centralizadas, descentralizadas así como paraestatales o similares) que comprometan a la UNIDAD CONDOMINIAL o que impliquen contraer obligaciones de actos relacionados con el servicio de suministro de agua, suministro de energía eléctrica, determinación u compromiso con delimitaciones territoriales de la UNIDAD CONDOMINIAL, sus perímetros o colindancias iii) obligaciones derivadas de contratos colectivos de trabajo, prestaciones de servicios de empresas de seguridad, outsourcing, servicios relacionados con agua tratada y su distribución, agua potable (Comisión Estatal Agua, Comisión Nacional de Agua, o las que las sustituyan) prestación de servicios de recolección de basura, y en general cualquier contrato u obligación que comprometa el espacio terrestre o aéreo de la UNIDAD CONDOMINIAL, sin perjuicio de lo que para tales efectos deba resolver la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, sea ordinaria o urgente, a criterio de la MESA DIRECTIVA. No se incluye dentro de este rubro de excepciones a la celebración de contratos laborales para personas físicas que prestarán servicios al interior de la UNIDAD CONDOMINIAL y a la ADMINISTRACIÓN.

El nombramiento de dicho integrante de la MESA DIRECTIVA (o uno entre dos o más), podrá ser designado de forma genérica para actuar conjuntamente con los funcionarios señalados, según se ha dicho, para actos generales o bien podrá existir un señalamiento particular para que un integrante de la MESA DIRECTIVA actúe, según se ha dicho, para el ejercicio de actos involucrados en poderes especiales.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO. Los miembros de la MESA DIRECTIVA deberán ser RESIDENTES de la UNIDAD CONDOMINIAL y durarán en su cargo dos años a partir de su nombramiento por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y/o por la ASAMBLEA DE CONDOMINIO, prorrogables hasta por dos años más. No obstante lo anterior, la ASAMBLEA DE CONDOMINIO podrá designar en cualquier momento a las personas que deban substituir a los REPRESENTANTES DE CONDOMINIO (titular y dos suplentes) de condominio ante la MESA DIRECTIVA, siempre que dicha resolución cumpla con lo establecido en el inciso B del Capítulo VII del REGLAMENTO.

El representante de un CONDOMINIO ante la MESA DIRECTIVA tomará protesta de sus cargos, por el voto favorable de la mayoría de los CONDÓMINOS presentes en la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y/o en la ASAMBLEA DE CONDOMINIO, no obstante dicha Asamblea se celebre en primera, segunda o tercera convocatoria. El desempeño de los cargos de la MESA DIRECTIVA será gratuito.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO. La MESA DIRECTIVA tendrá las siguientes facultades, atribuciones y deberes:

1. En general, ejecutará todos los acuerdos que adopte la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y dirigirá y supervisará las gestiones, labores y deberes del ADMINISTRADOR. La MESA DIRECTIVA deberá consensar la orden del día que presente el ADMINISTRADOR de todas las convocatorias para las asambleas de la UNIDAD CONDOMINIAL.

2. Decidirá respecto de aquellos asuntos que no ameriten ser tratados en la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, así como de aquellos que puedan considerarse de mero trámite.

3. Decidirá respecto de los asuntos de carácter urgente que sean planteados por el ADMINISTRADOR, el COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN u otras COMISIONES auxiliares existentes;

4. Verificará los estados de cuenta preparados por la ADMINISTRACIÓN mismos que deberá presentar a la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL; y revisará la relación mensual de egresos e ingresos que debe presentarle la ADMINISTRACIÓN.

5.- Con base en el presupuesto anual de egresos de la UNIDAD CONDOMINIAL y los proyectos que apruebe la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, en caso de que las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL no fueran suficientes, podrá aumentar las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL ordinarias hasta por la cantidad que resulte del ajuste de éstas con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Banco de México. En caso de requerirse aumentos mayores, será necesaria la autorización de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL. Sin perjuicio de lo que se establece en el párrafo siguiente, las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL extraordinarias que la MESA DIRECTIVA y el ADMINISTRADOR consideren necesarias y convenientes, salvo lo establecido con anterioridad, deberán ser propuestas y aprobadas por la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

No obstante lo anterior, la MESA DIRECTIVA, en caso de extrema urgencia por casos que ameriten sufragar gastos inmediatos para la atención urgente e impostergable de asuntos o sucesos que impliquen la salvaguarda de la vida de los habitantes de la UNIDAD CONDOMINIAL o la seguridad jurídica y/o física de la UNIDAD CONDOMINIAL, podrá autorizar una cuota extraordinaria emergente, siempre que la misma no rebase la cantidad equivalente a una CUOTA DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL – bimestral- vigente por CONDÓMINO.

6.- Tendrá plenas facultades para emitir, como reglas y normas de observancia general emanadas de este REGLAMENTO y que para tales efectos se considerará que formarán parte del mismo, el REGLAMENTO DE FIESTAS Y EVENTOS, el REGLAMENTO DE USO DE ÁREAS COMUNES, el REGLAMENTO DE SERVICIOS EXTERNOS PARTICULARES DE SEGURIDAD y el REGLAMENTO DE VIALIDAD, así como otros REGLAMENTOS que resulten necesarios o convenientes para mantener el orden y la seguridad de la UNIDAD CONDOMINIAL, siempre que para la expedición de cada REGLAMENTO se cuente con el voto favorable de la mayoría de los asistentes a MESA DIRECTIVA.

7.- Resolverá y ejecutará, junto con el ADMINISTRADOR o de forma independiente, respecto de las sanciones que correspondan por violación a este REGLAMENTO, al REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, al REGLAMENTO DE FIESTAS Y EVENTOS, al REGLAMENTO DE USO DE ÁREAS COMUNES, al REGLAMENTO DE SERVICIOS EXTERNOS DE SEGURIDAD al REGLAMENTO DE VIALIDAD, y demás REGLAMENTOS y/o disposiciones o reglas generales que se establezcan para la UNIDAD CONDOMINIAL y que emanen de la MESA DIRECTIVA.

8. Coadyuvará con el ADMINISTRADOR, para que las observaciones, recomendaciones y apercibimientos a los CONDÓMINOS respecto de sus obligaciones sean cumplidas.

9. Informar a la Asamblea sobre los reportes que le presente la ADMINISTRACIÓN en relación al incumplimiento al presente REGLAMENTO, el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN y demás reglas de observancia general de la UNIDAD CONDOMINIAL por parte de los CONDÓMINOS u OCUPANTES.

10. Presentar anualmente un informe de actividades a la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, así como la rendición de cuentas del manejo de los FONDOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y DE RESERVA, debiendo poner a disposición de los CONDÓMINOS el citado informe en las oficinas de la ADMINISTRACIÓN con por los menos, 10 (diez) días anteriores a la fecha en que deban presentarse para su aprobación a la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

11. Crear y designar a los miembros de las COMISIONES auxiliares que juzguen convenientes, designando a quienes deban colaborar con él, teniendo en todo momento la MESA DIRECTIVA la responsabilidad de aceptar, rechazar o modificar las decisiones del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, y del resto de los COMISIONES Auxiliares.

12. PODERES GENERALES: La MESA DIRECTIVA, actuando como órgano colegiado, tendrá los siguientes poderes, A.- Poder para administrar bienes, de acuerdo con lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 2,450 del Código Civil del Estado de Querétaro y de sus correlativos de todos los Estados de la República Mexicana, para representar a la UNIDAD CONDOMINIAL ante toda clase de autoridades, asociaciones, sociedades o instituciones así como ante individuos en la realización de trámites en que la UNIDAD CONDOMINIAL tenga interés. B.- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusulas especiales de acuerdo con la Ley, por lo que se les confiere sin limitación alguna, de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 2,450 y 2,484 del Código Civil para el Estado de Querétaro, y de su correlativo de todos los Estados de la República Mexicana en donde se ejercite este poder, para que representen a la UNIDAD CONDOMINIAL ante toda clase de autoridades federales, estatales o municipales, ya sea que pertenezcan al Poder Ejecutivo, Legislativo o Judicial y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, locales o federales y autoridades del trabajo, así como ante toda clase de corporaciones, instituciones, sociedades o asociaciones, así como ante individuos, estando por tanto facultados de manera enunciativa, más no limitativa, para presentar denuncias y querellas, desistirse de las mismas y aún de juicios de amparo; transigir; comprometer en árbitros y amigables componedores; articular y absolver

posiciones; recusar; hacer y recibir pagos; exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de los contratos celebrados por la UNIDAD CONDOMINIAL; reconocer y desconocer documentos; querellarse; coadyuvar con el ministerio público; otorgar perdones; intervenir en remates judiciales; subastar y aceptar adjudicaciones de bienes; aceptar daciones en pago; representar a la UNIDAD CONDOMINIAL en cualquier procedimiento de carácter concursal, tales como los de suspensión de pagos y quiebra, pudiendo presentar los reconocimientos de créditos necesarios y en general llevar a cabo todos los actos y operaciones que haga necesaria la naturaleza, como representante legal de la misma. C.- Poder general para otorgar y suscribir títulos de crédito, de conformidad con el Artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; D.- Facultad para abrir y cerrar toda clase de cuentas en instituciones de crédito y casas de bolsa, designar personas que firmen en dichas cuentas, así como revocar dichas designaciones; tendrá en todo momento facultades para designar firmantes en las cuentas bancarias que actuarán junto con el ADMINISTRADOR. D.- La MESA DIRECTIVA tendrá facultades para sustituir en todo o en parte las facultades arriba descritas, y de esa manera podrá otorgar y revocar poderes generales o especiales con respaldo en las mismas.

13. Convocar a ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, previo acuerdo adoptado en una sesión de la MESA DIRECTIVA, con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse, indicando el lugar y hora en que se verificará, con inclusión del Orden del Día.

14.- Emitir el REGLAMENTO de Operación que regulará a la MESA DIRECTIVA, mismo que deberá resultar del consenso de sus integrantes y deberá ser votado por mayoría de votos. Dicho REGLAMENTO de Operación contemplará todos aquellos aspectos y temas que sean necesarios o convenientes para el debido funcionamiento de la MESA DIRECTIVA (sin perjuicio de lo establecido en este REGLAMENTO) y podrá establecer los criterios y medidas que considere adecuadas para su mejor funcionamiento.

15.- LA MESA DIRECTIVA tendrá la facultad de nombrar un ADMINISTRADOR provisional, sólo cuando: i) exista la inminente necesidad de remoción del ADMINISTRADOR por un incumplimiento grave de sus obligaciones, faltas graves u omisiones que impliquen violaciones al presente REGLAMENTO, o bien al Código Urbano del Estado de Querétaro; ii) de igual forma, LA MESA DIRECTIVA tendrá dicha facultad si el COMITÉ DE VIGILANCIA y/o el ADMINISTRADOR renunciaren a sus cargos. En ambos supuestos, la MESA DIRECTIVA adoptará todas las medidas que sean necesarias para que esté disponible a la comunidad toda la información financiera de la UNIDAD CONDOMINIAL, de forma ágil y transparente, y procurará evitar el colapso de la administración de la UNIDAD CONDOMINIAL y desde luego llevará a cabo todas las medidas que garanticen la atención a los CONDÓMINOS y el cumplimiento de las obligaciones de la UNIDAD CONDOMINIAL. La MESA DIRECTIVA tan pronto como se suscite alguno de los dos supuestos a que alude este apartado e independientemente de que haya ADMINISTRADOR provisional, deberá invariablemente convocar a ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL con carácter de "urgente", en términos del artículo 275 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a fin de que la ASAMBLEA GENERAL ratifique el nombramiento provisional efectuado por la MESA DIRECTIVA o bien designe nuevo ADMINISTRADOR y/o COMITÉ DE VIGILANCIA de acuerdo con las propuestas que para tal efecto presente LA MESA DIRECTIVA a la asamblea.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. La MESA DIRECTIVA se reunirá cuando menos una vez al mes, así como cuando sea convocado o citado por el COMITÉ DE VIGILANCIA, el ADMINISTRADOR, el Presidente de la MESA DIRECTIVA o la mayoría de los miembros de la MESA DIRECTIVA, con por lo menos cinco días hábiles de anticipación, mediante convocatoria por escrito entregada en el domicilio que indiquen los miembros de la MESA DIRECTIVA y demás personas que deban comparecer, o bien por correo electrónico enviado desde la ADMINISTRACION a todos los integrantes, de acuerdo con las direcciones de correo que todos los REPRESENTANTES DE CONDOMINIO hayan dado de alta para tales efectos en la propia ADMINISTRACION. En la

convocatoria deberá establecerse el lugar, día, hora en que se llevará a cabo la reunión así como el Orden del Día. El ADMINISTRADOR y el Comité de Vigilancia deberán ser convocados a las sesiones de la MESA DIRECTIVA y podrán participar en ellas con voz pero sin voto.

Los acuerdos de la MESA DIRECTIVA se aprobarán por mayoría de votos. De cada sesión de la MESA DIRECTIVA el Secretario de la MESA DIRECTIVA o la persona que en la sesión sea designada por los presentes para ocupar tal cargo, levantará un acta la cual deberá ser firmada por los miembros de la MESA DIRECTIVA y, en su caso, por el ADMINISTRADOR y el COMITÉ DE VIGILANCIA.

La MESA DIRECTIVA podrá determinar, a través de su REGLAMENTO de Operación, los mecanismos y procedimientos que resulten necesarios o convenientes a efecto de que puedan adoptarse resoluciones fuera de sesión, en el entendido de que para que dichas resoluciones sean válidas, deberá siempre quedar constancia de la aceptación de dicho acuerdo por parte de la mayoría de los REPRESENTANTES DE CONDOMINIO en la MESA DIRECTIVA. En todo caso, la aceptación referida deberá constar ya sea en documentos debidamente firmados por cada REPRESENTANTE DE CONDOMINIO o bien en cualquier sistema tecnológico que permita documentar y corroborar de forma permanente la aceptación del acuerdo respectivo por parte de los REPRESENTANTES DE CONDOMINIO, en los términos que señale para tal efecto el REGLAMENTO de Operación.

La MESA DIRECTIVA, al término de cada punto resolutivo o bien al final de la sesión, según convenga, nombrará a los DELEGADOS ESPECIALES, señalando para cada caso las facultades generales o especiales con que contarán a fin de que puedan llevar a cabo o ejecutar todos los actos, gestiones o trámites que se requieran para que se cumplan las resoluciones que hayan sido adoptadas por la MESA DIRECTIVA. Desde luego, cuando así se haya resuelto, bastará que la resolución respectiva indique que contarán con facultades totales o parciales (según sea el caso) a que alude el numeral 12 del artículo TRIGÉSIMO SEXTO de este REGLAMENTO, para que se entiendan conferidas conforme a Derecho y este REGLAMENTO y desde luego los alcances o limitantes que determine la propia MESA DIRECTIVA.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO. El COMITÉ DE VIGILANCIA podrá estar integrado por una o tres personas, debiendo actuar, cuando sean tres, como órgano colegiado y tendrá las facultades y obligaciones establecidas en el Artículo 302 del Código Urbano del Estado de Querétaro. La designación o revocación del COMITÉ DE VIGILANCIA estará a cargo de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL. La o las personas que integren el COMITÉ DE VIGILANCIA no podrán ser CONDÓMINOS u OCUPANTES y preferentemente deberán tener como profesión la de Contadores Públicos. En su caso, la MESA DIRECTIVA podrá determinar el pago de una remuneración al o a los miembros integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA. En el desempeño de sus funciones, en caso de estar integrado por tres personas, el COMITÉ DE VIGILANCIA deberá realizar sus actividades en iguales términos a los previstos para la MESA DIRECTIVA; deberá rendir sus dictámenes, recomendaciones o reportes en un solo documento en el cual se hará constar si la resolución adoptada por el mismo fue aprobada no obstante la oposición de alguno de sus integrantes.

CAPITULO VI

ADMINISTRADOR

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO. La ADMINISTRACIÓN día a día de la UNIDAD CONDOMINIAL estará a cargo de un ADMINISTRADOR contratado por los desarrolladores, quien podrá actuar por derecho propio, a través de persona moral de su preferencia o bien, a través de la Asociación Civil que se constituya para la administración de los FONDOS y CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, el cual podrá ser persona física o moral, mismo que podrá ser nombrado por la MESA DIRECTIVA. El ADMINISTRADOR deberá desempeñar su trabajo bajo la supervisión y dirección de la MESA DIRECTIVA y bajo la vigilancia del COMITÉ DE VIGILANCIA. Los honorarios que perciba la ADMINISTRACIÓN serán fijados por quien lo designe, tomando en consideración el

presupuesto de egresos que apruebe la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

Para efectos del presente artículo y a partir de la entrada en vigor del Reglamento, los CONDÓMINOS, las ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS y el COMITÉ DE VIGILANCIA, reconocen que el ADMINISTRADOR desempeñará su cargo al menos 18 (dieciocho) meses consecutivos a partir de su inicio de labores, renovables por un período similar, tras celebrarse la primera ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, en términos del artículo 277 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO. El ADMINISTRADOR, SUJETO A LAS LIMITACIONES QUE SEÑALE LA ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y/o LA MESA DIRECTIVA tendrá los siguientes poderes y facultades, sujeto a las limitaciones que se señalan más adelante: A.- Poder para administrar bienes, de acuerdo con lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 2,450 del Código Civil para el Estado de Querétaro y de sus correlativos del Estados de la República Mexicana, para representar a la UNIDAD CONDOMINIAL ante toda clase de autoridades, asociaciones, sociedades o instituciones así como ante individuos en la realización de trámites en que la UNIDAD CONDOMINIAL tenga interés. B.- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusulas especiales de acuerdo con la Ley, por lo que se les confiere sin limitación alguna, de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 2,450 y 2,484 del Código Civil para el Estado de Querétaro, y de su correlativo de todos los Estados de la República Mexicana en donde se ejercite este poder, para que representen a la UNIDAD CONDOMINIAL ante toda clase de autoridades federales, estatales o municipales, ya sea que pertenezcan al Poder Ejecutivo, Legislativo o Judicial y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, locales o federales y autoridades del trabajo, así como ante toda clase de corporaciones, instituciones, sociedades o asociaciones, así como ante individuos, estando por tanto facultados de manera enunciativa, más no limitativa, para presentar denuncias y querellas, desistirse de las mismas y aún de juicios de amparo; transigir; comprometer en árbitros y amigables componedores; articular y absolver posiciones; recusar; hacer y recibir pagos; exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de los contratos celebrados por la UNIDAD CONDOMINIAL; reconocer y desconocer documentos; querrellarse; coadyuvar con el ministerio público; otorgar perdones; intervenir en remates judiciales; subastar y aceptar adjudicaciones de bienes; aceptar daciones en pago; representar a la UNIDAD CONDOMINIAL en cualquier procedimiento de carácter concursal, tales como los de suspensión de pagos y quiebra, pudiendo presentar los reconocimientos de créditos necesarios y en general llevar a cabo todos los actos y operaciones que haga necesaria la naturaleza, como representante legal de la misma. C.- SUJETO A LAS LIMITACIONES QUE SEÑALE LA ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y/o LA MESA DIRECTIVA, contará con poder general para otorgar y suscribir títulos de crédito, de conformidad con el Artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; D.- SUJETO A LAS LIMITACIONES QUE SEÑALE LA ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y/o LA MESA DIRECTIVA, tendrá facultad para abrir y cerrar toda clase de cuentas en instituciones de crédito y casas de bolsa, designar personas que firmen en dichas cuentas, así como revocar dichas designaciones. D.- El ADMINISTRADOR, tendrá facultades para sustituir en todo o en parte las facultades arriba descritas, y de esa manera podrá otorgar y revocar poderes generales o especiales (en el entendido de que no podrá revocar poderes que hayan otorgado LA ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL o LA MESA DIRECTIVA) con respaldo en las mismas; lo anterior SUJETO A LAS LIMITACIONES QUE SEÑALE LA ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y/o LA MESA DIRECTIVA.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO. El ADMINISTRADOR ejecutará todos los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y de la MESA DIRECTIVA, salvo que estos órganos designen delegados especiales para ejecutar un acuerdo específico.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. Los acuerdos del ADMINISTRADOR así como las decisiones que él tome son obligatorios para los CONDÓMINOS y únicamente podrán ser revocados por resolución de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL o de la MESA

DIRECTIVA.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO. El ADMINISTRADOR tendrá, además de las facultades mencionadas en los artículos precedentes, las siguientes funciones y obligaciones:

A) Llevar debidamente actualizados los libros de actas de las reuniones o sesiones de la MESA DIRECTIVA, de las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL y, en su caso, de las ASAMBLEAS DE CONDOMINIOS, y el libro de registros de acreedores de los CONDÓMINOS.

B) Asentar en el libro autorizado correspondiente, las actas levantadas con motivo de la celebración de las sesiones de la MESA DIRECTIVA y de las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, debiendo conservar, como apéndice de dichas actas, los documentos presentados, la convocatoria, las listas de asistencia, certificación de quórum por los escrutadores y las cartas poder que hubiesen sido exhibidas y demás documentos pertinentes.

C) Cuidar y vigilar los BIENES DE USO COMÚN y los BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO de la UNIDAD CONDOMINIAL así como la debida prestación de los servicios comunes de la UNIDAD CONDOMINIAL.

D) Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con los CONDÓMINOS y con los acreedores registrados de éstos, para su consulta.

E) Realizar todos los actos de administración y conservación de la UNIDAD CONDOMINIAL, así como las obras necesarias para mantener la UNIDAD CONDOMINIAL en buen estado de operación, seguridad, conservación y para que los servicios urbanos funcionen normal y eficazmente, con cargo al FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el ADMINISTRADOR consultará con la MESA DIRECTIVA y, en caso de discrepancia, se someterá al acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL. En caso de exceder los gastos a lo presupuestado o en caso de gastos extraordinarios, el ADMINISTRADOR presentará el reporte que estime necesario para la modificación de las partidas del presupuesto de egresos al MESA DIRECTIVA a fin de resolverse lo conducente. En caso de discrepancias mayores se someterá al acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

F) Los renglones presupuestales que requieran aumentar su proporción del presupuesto de egresos, deberán someterse para su aprobación al MESA DIRECTIVA o a la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL. Asimismo, el ADMINISTRADOR deberá proporcionar la información que el Tesorero considere necesaria para los propósitos financieros.

G) Recaudar de los CONDÓMINOS las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN de la UNIDAD CONDOMINIAL que a cada uno corresponda aportar para el manejo, distribución y aplicación del FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y del FONDO DE RESERVA. Para los efectos anteriores, operarán los fondos a través de una o varias cuentas bancarias a nombre de la UNIDAD CONDOMINIAL Hacienda El Campanario.

H) Otorgar recibo a cada uno de los CONDÓMINOS por el pago de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, así como de cualquier otro monto de dinero que aporten. En los recibos se expresará, en su caso, los saldos a cargo de cada CONDÓMINO.

I) Preparar el presupuesto de egresos de la UNIDAD CONDOMINIAL en forma anual, el cual será sometido por la MESA DIRECTIVA a la consideración de ASAMBLEA GENERAL

DE LA UNIDAD CONDOMINAL.

- J) Entregar a los CONDÓMINOS un estado de cuenta que muestre:
1. Relación pormenorizada de los gastos del bimestre, efectuados con cargo al FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO;
 2. Estado consolidado que demuestre los montos de las aportaciones y pagos de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL así como de las que estén pendientes de cubrirse; una relación en la que consten las cantidades que cada CONDÓMINO aportó o pagó por concepto de CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL y un reporte del saldo de los FONDOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y DE RESERVA.
- El CONDÓMINO tendrá un plazo de cinco días, contados a partir de la fecha en que se ponga a disposición de ellos la citada documentación, para formular las observaciones y objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma.
- K) Exigir la responsabilidad en que incurran los CONDÓMINOS, por infracción a cualquier disposición de este REGLAMENTO, el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES y de cualquier otra disposición de carácter general, incluyendo la emisión de apercibimientos e imposición de penas convencionales o sanciones, así como el ejercicio de las acciones penales, civiles, administrativas o cualesquiera otra análoga en contra del responsable directo y, en su caso, el responsable solidario ante las autoridades correspondientes, salvo que con dicha acción se pretenda la venta, vía remate judicial de un BIEN PRIVADO, en cuyo caso de requerirá de la autorización de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL.
- L) Desempeñar las funciones y cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo y vigilar la debida observancia de este REGLAMENTO, el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES y de cualquier otra disposición de carácter general y los acuerdos de ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL y de la MESA DIRECTIVA.
- M) Presentar al MESA DIRECTIVA dentro de los primeros 10 (diez) días de los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre los estados de posición financiera de la UNIDAD CONDOMINAL correspondientes al bimestre inmediato anterior, así como dichos estados financieros preparados respecto del año inmediato anterior, en el mes de febrero de cada año. Este último reporte, una vez aprobado por la MESA DIRECTIVA, será presentado a la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL.
- N) Mantener al corriente la contabilidad y la organización administrativa en general.
- Ñ) Llevar un registro de los contratos mediante los cuales los CONDÓMINOS cedan, arrienden o permitan el uso y goce de un BIEN PRIVADO a un OCUPANTE, vigilando que dichos contratos no sean contrarios a este REGLAMENTO.
- O) Mantener un registro al día de cada BIEN PRIVADO de la UNIDAD CONDOMINAL que contenga, por lo menos, el nombre y la dirección del CONDÓMINO u OCUPANTE, el INDIVISO GENERAL y el INDIVISO PARTICULAR con el objeto de aplicar el porcentaje de participación de dicho BIEN PRIVADO para el pago de la CUOTA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN de la UNIDAD CONDOMINAL.
- P) El ADMINISTRADOR tramitará y depositará con el Tesorero de la MESA DIRECTIVA una fianza en la cantidad requerida por la MESA DIRECTIVA. Cualquier persona que maneje efectivo, también tendrá que obtener fianza.

Q) El aseo, cuidado, conservación y vigilancia de la UNIDAD CONDOMINAL estarán a cargo de los empleados que dependerán del ADMINISTRADOR.

R) El ADMINISTRADOR vigilará y supervisará al personal en las zonas en dónde se encuentren los BIENES DE USO COMÚN y en los BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO;

S) El ADMINISTRADOR nombrará y removerá al personal a sus ordenes libremente, sin embargo, sus remuneraciones deberán ser aprobadas por la MESA DIRECTIVA.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO. Para hacer efectivo su cargo, el ADMINISTRADOR contará con facultades y poderes suficientes para aplicar las sanciones a este REGLAMENTO y demás disposiciones que regulen la convivencia y actos de la UNIDAD CONDOMINAL, incluyendo la expedición de las certificaciones a que se refiere el Artículo Sexagésimo Séptimo del presente REGLAMENTO, en conjunto con el Presidente de la MESA DIRECTIVA.

CAPITULO VII

ASAMBLEAS

A. ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO. La ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL es el órgano supremo de la UNIDAD CONDOMINAL y representará a la totalidad de los CONDÓMINOS, sus decisiones serán obligatorias para los ausentes o disidentes.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO. Dado lo vasto y complejo de la UNIDAD CONDOMINAL existirán, además de las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINAL, ASAMBLEAS DE CONDOMINIO para cada uno de los CONDOMINIOS que integran la UNIDAD CONDOMINAL, en el caso de que los CONDÓMINOS particulares de un determinado CONDOMINIO lo convengan. Así mismo, y dependiendo de las materias que deban ser resueltas, se podrán convocar Asambleas Especiales que competan exclusivamente a CONDÓMINOS propietarios de BIENES COMUNES destinados a casa habitación.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO. La ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL deberá celebrarse por lo menos, una vez al año, a más tardar en el mes de abril. La MESA DIRECTIVA, el ADMINISTRADOR, el Comité de Vigilancia o CONDÓMINOS que representen como mínimo el 25 % (veinticinco por ciento) de la UNIDAD CONDOMINAL, acreditado conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, podrán convocar a la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL, de acuerdo con las reglas que posteriormente se establecen.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO. La convocatoria general para la celebración de una ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL se publicará de forma única con un mínimo del 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la misma, mediante la publicación de dicha convocatoria en uno de los diarios de mayor circulación en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro. No obstante lo anterior, en la publicación respectiva deberá quedar perfectamente asentado que en caso de declararse falta de quórum para la celebración de la Asamblea en primera convocatoria, se citará automáticamente en segunda convocatoria para que la Asamblea se lleve a cabo 30 (treinta) minutos después de la hora fijada para la Asamblea en la primera convocatoria; finalmente, en caso de declararse falta de quórum para la celebración de la Asamblea en segunda convocatoria, se citará en tercera y última convocatoria para que la Asamblea

tenga lugar definitivamente 30 (treinta) minutos después de la hora fijada para la Asamblea en segunda convocatoria.

En todo caso, se notificará a los CONDÓMINOS y los acreedores registrados o sus representantes por escrito enviado por correo certificado o cualquier otro medio de notificación fehaciente, incluyendo medios electrónicos al domicilio o dirección que la ADMINISTRACIÓN tenga registrado de cada uno de ellos. La convocatoria deberá indicar el lugar dentro de la UNIDAD CONDOMINIAL, la fecha y la hora en que deberá verificarse, con inclusión del Orden del Día. En casos de urgencia, se convocará a las ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO. Para que la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL se considere legalmente instalada en primera convocatoria, será preciso que concorra o esté representada por lo menos el 75 % (setenta y cinco por ciento) de los CONDÓMINOS de la UNIDAD CONDOMINIAL. En segunda convocatoria se podrá llevar a cabo la Asamblea con el número de CONDÓMINOS que representen por lo menos el 51 % de los CONDÓMINOS y en tercera convocatoria se llevará a cabo con el número de CONDÓMINOS que se encuentren presentes.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO. Las asambleas se ocuparán exclusivamente de los asuntos enunciados en el Orden del Día que deberá estar inserto en la convocatoria respectiva.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. Presidirá las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL el Presidente de la MESA DIRECTIVA y si no concurre este, el Secretario; en caso de ausencia de ambos, el Tesorero, y así sucesivamente de entre los integrantes de la MESA DIRECTIVA. De no asistir ningún miembro de la MESA DIRECTIVA, la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL elegirá al Presidente de la Asamblea o de debates, por mayoría de votos.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO. Fungirá como Secretario de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL el Secretario de la MESA DIRECTIVA y si no concurre éste o su suplente o bien estuviere ocupando el cargo de Presidente de debates de la misma, la Asamblea elegirá Secretario de la Asamblea por mayoría de votos.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO. El Presidente de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL nombrará libremente dos escrutadores de entre los miembros presentes de la MESA DIRECTIVA o de entre los CONDÓMINOS, quienes deberán levantar la lista de asistencia y certificar el quórum presente en la propia ASAMBLEA.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO. La ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL deberá reunirse por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes al término de un año calendario para tratar los siguientes asuntos:

1. Informe de actividades de la MESA DIRECTIVA y de la ADMINISTRACIÓN por el año inmediato anterior y presentación del estado de cuentas respectivo e informe del COMITÉ DE VIGILANCIA;
2. Presentación del plan de trabajo y presupuesto de ingresos y egresos para el año en curso e informe de las cuotas ordinarias necesarias para ese plan.
3. Presentación y en su caso aprobación de las cuotas extraordinarias necesarias para ejecutar el plan de trabajo.
4. Ratificación o remoción y nombramiento de las personas que integran la MESA DIRECTIVA y otros funcionarios (Presidente, Secretario y Tesorero); en cuanto a los REPORESNETANTES que fungirán como VOCALES de la MESA DIRECTIVA, podrán ser designados en la ASAMBLEA, a menos que sean nombrados o removidos mediante una ASAMBLEA DE CONDOMINIO que para tal efecto se celebre en cualquier momento;

5. Nombramiento de la o las personas que concurren ante notario público para protocolizar el Acta de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL, con el carácter de DELEGADO ESPECIAL.

6. Otros puntos, que a juicio de quienes convocan deben tratarse durante la asamblea.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO. La ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL tendrá entre otras, las facultades siguientes:

1. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el ADMINISTRADOR para el fiel desempeño de su cargo así como para el manejo de los FONDOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y de RESERVA a su cuidado, así como la garantía que deberán prestar cualesquiera otras personas que manejen recursos de los FONDOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y de RESERVA.

2. Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta la MESA DIRECTIVA a su consideración.

3. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de ingresos y egresos del año en curso;

4. Establecer las CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL a cargo de los CONDÓMINOS, para constituir los FONDOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO y de RESERVA así como para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que debe contar la UNIDAD CONDOMINAL. El pago se hará en bimestres que habrán de cubrirse por adelantado en los términos antes indicados. El monto que cada CONDÓMINO pagará por concepto de CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL se determinará en lo individual de acuerdo con el INDIVISO GENERAL que a dicho CONDÓMINO corresponda, a excepción de los terrenos en breña que pagarán conforme a lo establecido en este REGLAMENTO o sus Artículos Transitorios. El FONDO DE RESERVA, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El FONDO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO deberá ser bastante y suficiente para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de seis meses.

5. Instruir al MESA DIRECTIVA de las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación de la UNIDAD CONDOMINAL.

6. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al MESA DIRECTIVA o al ADMINISTRADOR.

7. Modificar dentro de las disposiciones legales aplicables, la escritura constitutiva de la UNIDAD CONDOMINAL y este REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN. El REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN y cualesquiera otros REGLAMENTOS de observancia general dentro de la UNIDAD CONDOMINAL podrán ser creados o modificados por la MESA DIRECTIVA, a excepción del trazo de las vialidades vehiculares dentro de la Unidad Condominal que tengan por objeto intercomunicar los condominios que conforman el condominio "A" con los que conforman los condominios "B, C y D", en forma distinta a la ya trazada, ya que para realizar otro acceso de intercomunicación vehicular, o bien, cambiar la ubicación de las plumas del sistema de control de acceso, que en su caso llegaren a existir para cada zona de las mencionadas, se tendrá que aprobar por la Asamblea General de la Unidad Condominal, requiriéndose para estos efectos del voto favorable de por lo menos el 82% (ochenta y dos por ciento) de la totalidad de los condóminos de la Unidad Condominal, ya sea que la Asamblea General de la Unidad Condominal de que se trate se celebre en primera, segunda o tercera convocatorias.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO. El Secretario de la MESA DIRECTIVA asentará las Actas de las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL en el libro respectivo y agregará las listas de asistencia suscritas por los CONDÓMINOS que concurran a la misma. Autorizará las actas con su firma; la del Presidente, Secretario y Escrutadores de la Asamblea, así como las de los integrantes del Comité de Vigilancia que asistan.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO. A las listas de asistencia adjuntas a cada acta de ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, deberá acompañarse las cartas poder que hubieren sido otorgadas por CONDÓMINOS a favor de terceras personas para ser representados en la Asamblea de que se trate y los pases de admisión correspondientes.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO. Si por alguna razón no pudieran tratarse todos los puntos contenidos en la Orden del Día, el Presidente de la Asamblea podrá suspender la Asamblea para su continuación en el día y la hora que determine la mayoría de votos de los presentes. En la reanudación de la Asamblea sólo se tratarán los asuntos que hubiesen quedado pendientes y no se requerirá nueva convocatoria, por lo que se declarará legalmente instalada con los CONDÓMINOS que asistan.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO NOVENO. Las resoluciones de las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que las Leyes aplicables o este REGLAMENTO prescriban una mayoría especial, cada BIEN PRIVADO tendrá derecho a un voto y las votaciones serán nominales y directas. El voto de cada BIEN PRIVADO será equivalente al INDIVISO GENERAL que dicho BIEN PRIVADO tenga respecto de la UNIDAD CONDOMINIAL.

De aquellos CONDÓMINOS quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios de un BIEN PRIVADO, mediante crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio o cualquier otra limitación al dominio sobre el BIEN PRIVADO, el porcentaje de su voto se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado, y corresponderá al acreedor la otra porción del porcentaje. Esta prevención solo regirá si los acreedores asisten a la Asamblea, pero para tener derecho a esta asistencia y a la intervención con voz y voto en la proporción de que se trate, deberán contar con la constancia expedida por el ADMINISTRACIÓN.

Cuando un solo CONDÓMINO represente más del cincuenta por ciento de los votos, se requerirá, además, el cincuenta por ciento de los votos restantes presentes en la Asamblea de que se trate, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a un acuerdo válido, el CONDÓMINO mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia, en los términos del Código Urbano del Estado de Querétaro, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al Administrador.

En caso de copropiedad, los CONDÓMINOS deberán nombrar representante común para efectos de representación y votación en las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL.

Para tener derecho a participar en las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL, los CONDÓMINOS deberán estar al corriente en el pago de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN tanto ordinarias como extraordinarias de la UNIDAD CONDOMINIAL, así como en el pago de penas convencionales o sanciones que haya impuesto el ADMINISTRADOR.

No tendrán derecho a participar en las Asambleas aquellos CONDÓMINOS a quienes se haya impuesto alguna sanción en los términos de este REGLAMENTO y no hayan pagado el importe de la misma, ni los CONDÓMINOS que estén en violación de alguna disposición contenida en el mismo, según determine la MESA DIRECTIVA.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO. Los CONDÓMINOS podrán hacerse representar en las ASAMBLEAS GENERALES DE LA UNIDAD CONDOMINIAL por un tercero a favor de quien hayan otorgado una carta poder simple firmada ante dos testigos. En este caso, deberán entregar en la ADMINISTRACIÓN

y/o en la “mesa de recepción” a la Asamblea que para tal efecto habilite la ADMINISTRACION, antes de que inicie formalmente la Asamblea (agregando copia de identificación oficial del CONDOMINIO titular), dicha carta poder, con el objeto de anotar su representación en la Lista de Asistencia que se utilizará en la Asamblea de que se trate. Sin perjuicio de lo anterior, los CONDOMINIOS podrán también obtener de la ADMINISTRACIÓN los “pases” a la Asamblea durante el período que para tal efecto señale la convocatoria y que concluirá 48 horas antes de la fecha de la Asamblea, por conducto de terceras personas a través de una carta poder otorgada ante dos testigos.

B. ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO A

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO. Los CONDÓMINOS del **CONDOMINIO A** podrán convocarse y reunirse para generar consensos y acuerdos al seno de sus respectivas comunidades, y dichas reuniones podrán hacer las veces de ASAMBLEAS DE CONDOMINIO, mismas que podrán conocer de aquellos asuntos que afecten exclusivamente al CONDOMINIO del cual sean parte, constituyéndose estas como Asambleas Especiales. Las ASAMBLEAS DE CONDOMINIO se celebrarán bajo las reglas que cada CONDOMINIO determine por consenso general de sus integrantes, pero en todo caso, para que dicha reunión tenga los efectos de ASAMBLEA DE CONDOMINIO o Asamblea Especial, deberá apegarse a los lineamientos que para asambleas condominiales determine el Código Urbano del Estado de Querétaro, y deberá dejarse constancia de la existencia de dicha reunión o asamblea mediante la firma de un formato general de acta de asamblea que para tal efecto de a conocer a toda la UNIDAD CONDOMINIAL, por conducto de los respectivos REPRESENTANTES DE CONDOMINIO, la MESA DIRECTIVA. Dicho formato de acta de asamblea deberá cubrir, cuando menos, los siguientes requisitos: 1) deberá señalar que la dicha reunión de residentes de CONDOMINIO tenga los efectos de Asamblea Especial, 2) deberá señalar fecha y hora de la sesión o reunión; 3) deberá señalar los puntos o temas (orden del día) a atender para los cuales se llevó a cabo la Asamblea Especial; 4) deberá señalar los acuerdos puntuales que para la resolución de cada caso se adopten; 5) deberá contemplar invariablemente una lista de asistentes 6) los nombres de las personas que fungieron como presidente y secretario de la sesión y 7) un espacio de observaciones para que en lo particular los asistentes a la reunión puedan establecer un voto particular o una observación particular sobre los temas atendidos.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEGUNDO. Las ASAMBLEAS DE CONDOMINIO se celebrarán de acuerdo con las reglas que al efecto convengan los CONDÓMINOS del CONDOMINIO de que se trate y no podrán adoptar ningún tipo de resolución que afecte en cualquier forma a la UNIDAD CONDOMINIAL y si las tomasen, éstas no tendrán efecto vinculatorio u obligatorio alguno para la UNIDAD CONDOMINIAL.

Ninguna resolución que adopte la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS podrá modificar en forma alguna el CONDOMINIO de que se trate en cuanto a su estructura, vialidades, conformación, pro – indiviso u otras obligaciones que estén relacionadas con la operación y administración de la UNIDAD CONDOMINIAL.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO. De toda acta de ASAMBLEA DE CONDOMINIO se deberá entregar una copia autenticada a la ADMINISTRACIÓN dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la fecha de su celebración. La ADMINISTRACIÓN presentará dicha acta a la MESA DIRECTIVA para la validación de los acuerdos adoptados por dicha ASAMBLEA DE CONDOMINIO. La MESA DIRECTIVA podrá notificar al CONDOMINIO correspondiente su oposición a cualquier acuerdo o resolución que afecte los intereses de la UNIDAD CONDOMINIAL, el cual quedará insubsistente hasta que dicha irregularidad sea subsanada.

CAPITULO VIII

OCUPANTES

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO CUARTO. Los CONDÓMINOS, OCUPANTES o promitentes compradores que entreguen en arrendamiento, comodato o bajo cualquier otro título la posesión o derechos de uso y disfrute de sus casas habitación a terceras personas u OCUPANTES, estarán

obligadas a registrar con el ADMINISTRADOR el acto, contrato o convenio mediante el cual otorguen tales derechos a un OCUPANTE o terceros, entregando un ejemplar del mismo, para que el ADMINISTRADOR, previa solicitud y pago de los gastos correspondientes, proporcione a los OCUPANTES un ejemplar del presente REGLAMENTO y demás disposiciones de aplicación general en la UNIDAD CONDOMINIAL así como para que les advierta de los derechos y obligaciones que adquieren por ese sólo hecho.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO QUINTO. En los contratos o convenios de arrendamiento, comodato o de cesión de los derechos de uso, posesión o disfrute deberá pactarse como causal de rescisión del mismo el incumplimiento de las disposiciones de este REGLAMENTO, sin que esto libere al CONDÓMINO de la obligación de cubrir las cantidades insolutas.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEXTO. En caso de que algún OCUPANTE o tercera persona incumpliere con sus obligaciones, el ADMINISTRADOR le exigirá el cumplimiento o la rescisión del contrato o convenio respectivo y la consecuente desocupación del inmueble o BIEN PRIVADO, previo consentimiento del CONDÓMINO. Si el CONDÓMINO se opusiere, se procederá contra éste y el OCUPANTE, en forma solidaria.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SÉPTIMO. Trae aparejada ejecución en vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios, pena convencional y sanciones si va suscrita por el ADMINISTRADOR y Presidente del COMITÉ DE VIGILANCIA, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago y copia certificada por notario publico, de la parte relativa del acta de la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINIAL en que se hayan determinado las CUOTAS DE MANTENIMIENTO de la UNIDAD CONDOMINIAL, ya sean ordinarias o extraordinarias, o un extracto de este REGLAMENTO que, en su caso, hubiere sido violado. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan 3 (tres) o más recibos pendientes de pago o hayan transcurrido más de 30 (treinta) días a partir de la fecha en que hubieren tenido que pagar una cuota extraordinaria y se seguirá en la vía ejecutiva civil, sin necesidad de reconocimiento de firmas, bastando para su procedencia cumplir con los requisitos arriba mencionados, despachándose ejecución en contra del CONDÓMINO moroso, sin que obste para ello el que terceros vinculados con éste, por contrato o convenio o sin el, se encuentren poseyendo el BIEN PRIVADO, debiendo seguirse el juicio en contra del CONDÓMINO moroso en la vía antes mencionada, bajo lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles del Estado y el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO OCTAVO. Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del presente REGLAMENTO, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las disposiciones aplicables, serán sometidas a un procedimiento de conciliación entre las partes con la moderación del Presidente de la MESA DIRECTIVA. En caso de no lograr avenencia se procederá al arbitraje en amigable composición ante las autoridades estatales que se establecen en el Código Urbano del Estado de Querétaro y de acuerdo con las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro y, en su caso, ante los tribunales competentes del Estado de Querétaro con sede en el Municipio de Querétaro, Corregidora o de El Marqués. En caso de controversia ante Tribunales las partes deberán comprobar haber agotado el procedimiento de mediación, conciliatorios y de arbitraje antes mencionados, salvo por lo que hace a procedimientos de cobro de CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO, ya sean ordinarias o extraordinarias, en cuyo caso no será necesario agotar dichos procedimientos previos.

CAPITULO IX

SANCIONES

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO NOVENO. El ADMINISTRADOR o la MESA DIRECTIVA podrán llamar la atención verbalmente o por escrito a los CONDÓMINOS, OCUPANTES o terceros que violen las normas establecidas en este REGLAMENTO o que permitan que sus invitados, sirvientes, familiares, empleados directos o indirectos o cualquier persona que bajo su responsabilidad o autorización se encuentre en la UNIDAD CONDOMINIAL las transgredan, apercibiéndolos que de reincidir en sus

faltas, se pedirá a la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL su conformidad para solicitar judicialmente la venta de los derechos correspondientes en subasta pública o el desalojo en caso que los infractores sólo detenten derechos de uso, disfrute o posesión. El ejercicio de esta acción será resuelto en la ASAMBLEA GENERAL DE LA UNIDAD CONDOMINAL con el voto favorable de por lo menos, el 75 % (setenta y cinco por ciento) de los CONDÓMINOS; ésta acción se ejercerá en la vía sumaria, conforme a lo dispuesto por el Código Urbano para el Estado de Querétaro y el Código de Procedimiento Civiles en el Estado de Querétaro ambos vigentes para los juicios de esta naturaleza.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO. Las faltas cometidas por los CONDÓMINOS, OCUPANTES o por las personas que se encuentren en la UNIDAD CONDOMINAL por autorización de ellos, especialmente la violación a lo establecido en el artículo Décimo Séptimo serán sancionadas por el ADMINISTRADOR o la MESA DIRECTIVA con las sanciones que se prevean en este REGLAMENTO o en su defecto en los REGLAMENTOS que emita la MESA DIRECTIVA y, en lo no previsto, las sanciones irán desde apercibimientos hasta penas convencionales pecuniarias. Se considerará reincidencia si el infractor repite la conducta prohibida más de 2 (dos) veces.

Para la aplicación de las sanciones pecuniarias a cargo de los CONDÓMINOS y OCUPANTES que realicen las conductas prohibidas en el Artículo Décimo Séptimo de este REGLAMENTO o la omisión en el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este último o en los REGLAMENTOS que deriven de este REGLAMENTO por conducto de la MESA DIRECTIVA, el ADMINISTRADOR y/o la MESA DIRECTIVA tendrán en consideración los siguientes parámetros y estarán facultados para imponer sanciones conforme a lo siguiente:

1. Serán sancionadas con apercibimiento por escrito la realización u omisión, por primera ocasión, de las conductas mencionadas en los numerales 2°, 3°, 5°, 7°, 9°, 10°, 12°, 26°, 29 A d), 29 A l), 29 A m), 29 B e) 29 B j) y 29 B k) del artículo Décimo Séptimo anterior. En caso de reincidencia o de la comisión de la infracción por segunda o ulteriores ocasiones, cuando no se cumpla con la condición de reincidencia, será sancionada la infracción con pena convencional equivalente a 6 (seis) veces el Salario Mínimo General Vigente para el Estado de Querétaro.
2. Serán sancionadas con penas convencionales hasta por la cantidad equivalente a una cuota bimestral de mantenimiento vigente al momento en que tenga verificativo la infracción, la realización u omisión, por primera ocasión, de las conductas indicadas en los numerales 4°, 8°, 14°, 16°, 18°, 19°, 20°, 21°, 24°, 25°, 28°, **29 A a)**, 29 A f), 29 A g), 29 A h), 29 A j), 29 A k), 29 B a), 29 B d), 29 B f) y 29 B g) del artículo Décimo Séptimo anterior. En caso de reincidencia la pena convencional podrá incrementarse con base en el resultado de multiplicar por dos la cuota bimestral vigente al momento en que tenga verificativo la infracción. En caso de realización u omisión de las conductas antes relacionadas en segunda o ulteriores ocasiones que no califiquen como reincidencia, la sanción será incrementada en un 25 % (veinticinco por ciento).
3. Serán sancionadas con pena convencional hasta por la cantidad equivalente a dos cuotas bimestrales de mantenimiento vigentes al momento en que tenga verificativo la infracción, la realización u omisión, por primera ocasión, de las conductas indicadas en los numerales 1°, 11°, 13°, 22°, 29 A n) y 29 A o) del artículo Décimo Séptimo anterior. En caso de reincidencia la pena convencional podrá incrementarse con base en el resultado de multiplicar por dos la CUOTA DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL –bimestral- vigente al momento en que tenga verificativo la infracción. En caso de realización u omisión de las conductas antes relacionadas en segunda o ulteriores ocasiones que no califiquen como reincidencia, la sanción será incrementada en un 25 % (veinticinco por ciento).
4. Serán sancionadas con pena convencional hasta por la cantidad equivalente a una CUOTA DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL –bimestral- vigente al momento en que tenga verificativo la infracción, la realización u omisión, por primera ocasión,

de cualquiera de las conductas prohibidas u omisión de cumplimiento de obligaciones contenidas en este REGLAMENTO que no tengan una sanción específica. En caso de reincidencia la pena convencional podrá incrementarse con base en el resultado de multiplicar por dos la CUOTA DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL – bimestral- vigente al momento en que tenga verificativo la infracción. En caso de realización u omisión de tales conductas en segunda o ulteriores ocasiones que no califiquen como reincidencia la sanción será incrementada en un 25 % (veinticinco por ciento).

5.- LA MESA DIRECTIVA y/o la ADMINISTRACIÓN tendrán la facultad de imponer sanciones con penas convencionales hasta por la cantidad equivalente a una CUOTA DE MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD CONDOMINAL –bimestral- vigente al momento en que tenga verificativo la infracción, por la realización u omisión de las conductas que emanen de los REGLAMENTOS que deriven de este REGLAMENTO por conducto de la MESA DIRECTIVA.

Cualquier pena convencional cobrada por la ADMINISTRACIÓN deberá destinarse al FONDO DE RESERVA. En caso de que el CONDÓMINO u OCUPANTE infractor no pague la pena convencional que le sea impuesta, ésta causará los intereses previstos para la falta de pago oportuno de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN de la UNIDAD CONDOMINAL y podrán ser cobradas en los términos y la vía establecida para éstas.

Por otra parte, la ADMINISTRACIÓN podrá proceder a la imposición de las siguientes sanciones específicas sobre acciones u omisiones por parte de los CONDÓMINOS, en adición a aquellas que específicamente están establecidas en este documento:

- a) En caso de falta de pago de agua ya sea tratada o potable, la disminución del flujo de la misma;
- b) Por el uso indebido de BIENES DE USO COMÚN y BIENES DE USO COMÚN DE ACCESO LIMITADO, la persona responsable deberá pagar una sanción económica equivalente al valor del área que hubiere indebidamente ocupado, por 1.5 veces, por cada mes o porción del mismo en que lo hubiere ocupado y deberá pagar los gastos relacionados con la demolición de las obras que hubiere llevado a cabo en su caso;
- c) La ADMINISTRACIÓN podrá limitar o prohibir el acceso a la UNIDAD CONDOMINAL de vehículos en los cuales se haya cometido alguna infracción al presente REGLAMENTO hasta en tanto sea liquidada la infracción o sanción correspondiente;
- d) La falta de pago de las CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO, dará lugar a que la ADMINISTRACIÓN autorice la des – programación de la tarjeta de acceso a la UNIDAD CONDOMINAL y la suspensión del servicio de recolección de basura en el BIEN PRIVADO.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO PRIMERO. El ADMINISTRADOR podrá ordenar a los guardias de seguridad y vigilancia de la UNIDAD CONDOMINAL, que expulsen de la misma a cualquier persona que altere el orden, se comporte de manera indeseable y / o altere la paz y tranquilidad; con independencia de exigir la responsabilidad directa de algún CONDÓMINO u OCUPANTE.

ARTICULO SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO. El presente capítulo de sanciones será igualmente aplicable sobre cualquier violación u omisión en el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN y, en su caso, otros REGLAMENTOS de observancia general en la UNIDAD CONDOMINAL.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO TERCERO. Las sanciones establecidas en este Capítulo serán impuestas por la ADMINISTRACIÓN o la MESA DIRECTIVA, previa audiencia del infractor, en su caso, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen corresponderle al infractor de acuerdo con la normatividad municipal, estatal o federal.