

Reglamento que se expide con fundamento en la "Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla" publicado el 10 de Agosto de 2011 y en el "Reglamento para el municipio de Puebla de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla" publicado en el Periódico Oficial con fecha 8 de Junio de 2012, al que se sujetarán los residentes del condominio conocido como "Cosmos" ubicado en **Calle 32 Norte BIS No. 1001 Col. Resurgimiento Cd. Norte, Puebla, Pue.**

## Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 1.- Los propietarios y sus familias, arrendatarios, personal al servicio del condominio, los administradores y terceros que habiten o presten sus servicios, están obligados a obedecer el presente reglamento ya que los derechos y obligaciones con respecto al condominio son irrenunciables y están sujetos a las disposiciones contenidas el presente reglamento, en la escrituras así como en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla y en el Reglamento para el municipio de Puebla de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

Artículo 2.- El Conjunto Habitacional "Cosmos", sujeto al régimen de propiedad en condominio, otorga a la administración del Condominio designada por Servicios Inmobiliarias Auge Hogar S.A. de C.V. el y los poderes necesarios para implementar los mecanismos de vigilancia, mantenimiento y supervisión para hacer cumplir y sancionar a quien o quienes incurran en incumplimientos del presente Reglamento durante el primer año y el tiempo que sea prorrogable hasta que se celebre la primera Asamblea General de Condóminos.

Artículo 3.- El condominio habitacional en su totalidad se divide en:

- I. Bienes privados o de propiedad exclusiva.
- II. Bienes comunes o áreas comunes a todo el conjunto residencial

Artículo 4.- Son bienes privados o de propiedad exclusiva cada una de las viviendas que pertenecen por entero en forma individual y exclusiva a cada condómino, de acuerdo a la descripción y los planos que se integran en la escritura.

Artículo 5.- Son bienes comunes a todo el condominio residencial los que en general no sean de uso privativo individual, sino los que sean comunes con otros vecinos de viviendas ubicadas dentro del mismo condominio; los cuales no son susceptibles de división ni de venta.

Artículo 6.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que sea el legítimo propietario de una vivienda.

Artículo 7.- Se considera como área común: áreas destinadas a jardines de recreo y ornato, áreas de circulación de vehículos o peatones, banquetas, bardas, cercas que circundan el fraccionamiento, redes de distribución de agua, drenaje, alcantarillado, sistemas de energía eléctrica, alumbrado, líneas de teléfono, televisión y cualquier otra, en la medida que constituyen por su naturaleza un bien común, ton también consideradas como áreas comunes las casetas de vigilancia, oficinas de administración los almacenes de mantenimiento, elevadores, portones, rejas de acceso, lobby, equipos e instalaciones de propiedad común y no estarán sujetos a división.

Cada condómino tendrá carácter de copropietario de las áreas y servicios comunes y sus derechos sobre estos será iguales al porcentaje de indiviso, al cumplimiento de sus obligaciones y aportaciones de cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias; cada vecino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios en las instalaciones generales conforme a su naturaleza y destinos ordinarios sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 8.- Los condóminos podrán usar y disponer de la vivienda de su propiedad exclusiva y partícula con las limitaciones que señale la Ley, escritura y reglamento sin variar el destino y uso de suelo ni afectar en manera alguna los derechos de los demás, Es decir no se pueden abrir comercios, oficinas, escuelas, etc. Ni realizar ninguna otra obra diferente al uso habitacional.

Artículo 9.- Cuando el condómino arriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario o comodatario de sus obligaciones respecto al condominio.

Artículo 10.- En el supuesto de que el inmueble se destruyera totalmente o en una proporción tal que represente por lo menos el 75% del valor del mismo, según avalúo aprobado por autoridad competente, cualquiera de los condóminos podrá pedir la división del terreno o de éste y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales sobre copropiedad, si la destrucción no alcanza la gravedad indicada, la mayoría de los condóminos podrá resolver la reconstrucción, de aprobarse la reconstrucción, todos los condóminos están obligados a contribuir proporcionalmente para ello o a enajenar sus derechos a favor de la mayoría de inmediato; esta enajenación será forzosa y el avalúo determinado por instrucción fiduciaria, si no se logra un acuerdo entre las parte en un plazo de seis meses.

Artículo 11.- En caso de ruinas o vetustez del inmueble, se procederá conforme a lo señalado en el artículo anterior, atendiendo a las disposiciones legales sobre la materia.

## **Capítulo II**

### **Reglas de convivencia Vecinal**

Artículo 12.- Con la finalidad de garantizar la seguridad, tranquilidad y buena convivencia de este conjunto queda estrictamente prohibido:

- a) Instalar oficinas, tiendas de conveniencia, establecimientos comerciales o sociales, realizar actividades que resulten peligrosas, insalubres, molestas, con fines de lucro.
- b) Destinar las viviendas a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, realizar actos que afecten la tranquilidad de los vecinos, que comprometan la estabilidad, seguridad, limpieza e higiene así como la sana convivencia de sus habitantes, de conformidad con el código civil del Estado de Puebla.
- c) Hacer ruidos excesivos en horarios nocturnos, tocando instrumentos musicales, aparatos de sonido, radio o televisión o por mascotas, cuyo ruido o sonido pueda escucharse en otras casas alterando la tranquilidad y descanso de los demás condóminos.
- d) Tener mascotas en el interior de las viviendas que generen ruidos, olores o residuos que alteren la tranquilidad de los demás condóminos.
- e) Alterar o Modificar la estructura original de la vivienda, los condóminos que causen un daño a otra vivienda ya sea por descuido o negligencia están obligados a cubrir los gastos necesarios para reparar dicho daño.
- f) Abrir puertas, luces o ventanas tanto en muros interiores como colindantes.
- g) Realizar ampliaciones a las viviendas.
- h) Pintar o decorar la fachada, muros exteriores o realizar modificaciones en las mismas, así como cambiar diseño y color de puertas, ventanas y herrerías.
- i) Colocar cortinas o persianas de cualquier color que no sea blanco
- j) Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común ya sea con edificaciones o con algún otro tipo de material
- k) Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino o uno diferente al asignado, en caso de ocupar o permutar el lugar de estacionamiento con otro condómino, los condóminos involucrados deberán presentar una solicitud por escrito a la Administración quién deberá autorizar por el mismo medio.

- l) Ocupar para uso exclusivo o preferente los vestíbulos, lobby, cisternas, jardines, patios, escaleras, elevador azotea ni cualquier otra parte del área común, no elevar nuevos pisos.
- m) Entorpecer las entradas de otras viviendas, o la circulación dejando en ellas objetos que dificulten el paso a personas
- n) Estacionar vehículos fuera del área destinada a ello así como superar el límite de los cajones de estacionamiento, este es un vehículo por cajón.
- o) Ingreso de vehículos de transporte y carga mayor a 2.5 Toneladas, de requerir el acceso deberá solicitar un permiso especial del administrador profesional o de la asamblea de condóminos, entregando estos su autorización por escrito.
- p) Vender, arrendar o enajenar partes de la vivienda o cajones de estacionamiento.
- q) Tender o asolear ropa en barandales, bardas, escaleras, muros, ventanas, cajones de estacionamiento, zonas ajardinadas, así como lugares de uso común y cualquier otro lugar que no sea destinado para ello con vista a la calle, pasillos y/o fachada del inmueble.
- r) Colocación o rotulación de anuncios, letreros, lonas pancartas o avisos en cualquier lugar del condominio incluyendo ventanas o muros que tengan vista al exterior de las viviendas.
- s) Ingerir bebidas alcohólicas en cualquiera de las áreas comunes, así como consumir cualquier enervante o estupefaciente, de hacerlo, el personal de vigilancia dará aviso a las autoridades correspondientes.
- t) Realizar obras en los bienes comunes aun cuando sea de forma voluntaria o gratuita si previa autorización de la administración.
- u) Plantar o sembrar árboles que afecten la estructura o cimentación del condominio.

Artículo 13.- Los condóminos quedarán sujetos al cumplimiento de las siguientes obligaciones y a la observancia de las limitaciones que se enlistan a continuación:

- a) Respetar en todo momento el sentido de las vialidades conforme a su diseño, así como el límite de velocidad permitido que es 20 Km/hr.
- b) Los cajones de estacionamiento cuentan con reserva de derecho de uso de estacionamiento de vehículos particulares, en el caso de requerirse trabajos de mantenimiento o reparación en la infraestructura del desarrollo, los condóminos permitirán los mismos reubicando sus vehículos en las áreas asignadas ya sea por el administrador profesional o por la asamblea de condóminos, recuperando el derecho de uso sobre el cajón de estacionamiento una vez terminando los trabajos.
- c) Los cajones de estacionamiento que cuentan con una cisterna de uso común en el subsuelo podrán ser utilizados por el propietario, retirando sus vehículos para permitir la realización de los trabajos de limpieza, mantenimiento y reparación de las mismas siendo estos:
  - a. Departamento 103 (CIENTO TRES), Edificio 2 (DOS) en el subsuelo del cajón de estacionamiento identificado con el número 2-103 (DOS guión CIENTO TRES), UNA CISTERNA con capacidad de 26.40 m<sup>3</sup> (VEINTISEIS PUNTO CUARENTA METROS CUBICOS) que ocupa una superficie de 12.00 m<sup>2</sup> (DOCE METROS CUADRADOS)
  - b. Departamento 3 (TRES), Edificio 3 (TRES), en el subsuelo del cajón de estacionamiento identificado con el número 3-3 (TRES guión TRES), UNA CISTERNA con capacidad de 26.40 m<sup>3</sup> (VEINTISEIS PUNTO CUARENTA METROS CUBICOS) que ocupa una superficie de 12.00 m<sup>2</sup> (DOCE METROS CUADRADOS)
  - c. Departamento 205 (DOSCIENTOS CINCO), Edificio 3 (TRES), en el subsuelo del cajón de estacionamiento identificado con el número 3-205 (TRES guión DOSCIENTOS CINCO), UNA CISTERNA con capacidad de 26.40 m<sup>3</sup> (VEINTISEIS PUNTO CUARENTA METROS CUBICOS) que ocupa una superficie de 12.00 m<sup>2</sup> (DOCE METROS CUADRADOS)

- d. Departamento 304 (TRECIENTOS CUATRO), Edificio 14 (CATORCE), en el subsuelo del cajón de estacionamiento identificado con el número 14-304 (CATORCE guión TRECIENTOS CUATRO), UNA CISTERNA con capacidad de 30.60 m<sup>3</sup> (TREINTA PUNTO SESENTA METROS CUBICOS) que ocupa una superficie de 12.00 m<sup>2</sup> (DOCE METROS CUADRADOS)
- e. Departamento 106 (CIENTO SEIS), Edificio 14 (CATORCE), en el subsuelo del cajón de estacionamiento identificado con el número 14-106 (CATORCE guión CIENTO SEIS), UNA CISTERNA con capacidad de 37.80 m<sup>3</sup> (TREINTA Y SIETE PUNTO OCHENTA METROS CUBICOS) que ocupa una superficie de 12.00 m<sup>2</sup> (DOCE METROS CUADRADOS)
- f. Departamento 5 (CINCO), Edificio 15 (QUINCE), en el subsuelo del cajón de estacionamiento identificado con el número 15-5 (QUINCE guión CINCO), UNA CISTERNA con capacidad de 37.80 m<sup>3</sup> (TREINTA Y SIETE PUNTO OCHENTA METROS CUBICOS) que ocupa una superficie de 12.00 m<sup>2</sup> (DOCE METROS CUADRADOS)
- g. Departamento 106 (CIENTO SEIS), Edificio 16 (DIECISEIS), en el subsuelo del cajón de estacionamiento identificado con el número 16-106 (DIECISEIS guión CIENTO SEIS), UNA CISTERNA con capacidad de 37.80 m<sup>3</sup> (TREINTA Y SIETE PUNTO OCHENTA METROS CUBICOS) que ocupa una superficie de 12.00 m<sup>2</sup> (DOCE METROS CUADRADOS)

De las cuales más adelante declaran su erección y copia fotostática que certificada agrego al apéndice de este instrumento y salgan insertos en los testimonios que de este se ministren.

- d) Cumplir con el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias fijadas en base a lo analizado por la primera Administración designada para cubrir los gastos de conservación, mantenimiento y reparación de la propiedad común; los salarios, prestaciones y gratificaciones del personal de vigilancia, administrativo, de limpieza y mantenimiento, consumibles, alumbrado, energía de las oficinas, gastos generales de agua en áreas comunes, caseta de vigilancia, almacenes y todos los gastos que se pudieran desprender propias a sus actividades.
- e) Cada condómino deberá pagar independientemente los servicios de luz, agua, internet, servicio de cable, teléfono, impuesto predial de su propiedad particular y en forma colectiva los servicios de esta naturaleza que llegasen a contratar en común.
- f) Mantener en buen estado y limpio el exterior de sus viviendas, servicios e instalaciones de las mismas.
- g) Cada condómino será responsable de tirar y disponer de la basura, sin perjudicar la higiene ni el buen aspecto del condómino y depositar sus desperdicios en bolsas negras bien sujetadas divididas en orgánica e inorgánica dentro de los contenedores de basura, verificando que éstos queden bien cerrados después de depositar las bolsas
- h) Todos los habitantes así como las visitas de ellos deberán tratar con respeto y dignidad a todos los habitantes así como al personal que labora en el condominio.
- i) En caso de arrendamiento de la vivienda, el condómino está obligado a elaborar un contrato ante las autoridades correspondientes haciendo hincapié en los estatutos y normas de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento siendo solidario con el arrendatario del cumplimiento del mismo.
- j) Cada condómino deberá efectuar bajo su exclusivo cargo todas las reparaciones que requiera su vivienda. Si las reparaciones son para varias viviendas, éstas correrán únicamente a cargo de los condóminos afectados, si las reparaciones afectan a todo el inmueble, éstas se harán con cargo al fondo de mantenimiento.
- k) Los condóminos deberán permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las partes comunes del inmueble o que afecten a algún otro inmueble
- l) El condómino será el responsable por la realización de cualquier obra al interior de su vivienda y tiene la obligación de avisar a la administración por lo menos 10 días anteriores a la realización e informar

los alcances, duración, trabajadores que participaran, horarios y materiales; En el caso de causar afectaciones en las viviendas, áreas comunes y/o áreas de donación se responsabilizará y costeará en su totalidad las reparaciones pertinentes.

- m) Las obras que, sin ser necesarias, aumenten el valor del inmueble y los que mejoren el aspecto y comodidad del mismo, únicamente podrán efectuarse con la previa autorización de la Administración.
- n) La reparación de las áreas comunes que se hagan necesarias por cualquier causa se pagara por los condóminos en la proporción que a cada uno corresponda en los términos del instrumento por el cual se constituya el condominio.
- o) En caso de falta o ausencia, del administrador del condominio, los condóminos sólo podrán realizar las reparaciones urgentes que requieran los bienes comunes.
- p) Los condóminos están obligados al cumplimiento de éste reglamento aun no habiten su vivienda o ésta se encuentre deshabitada.
- q) Los condóminos tendrán derecho y obligación a formar una Mesa Directiva o Comité de representación vecinal único, en coordinación con la administración y las autoridades correspondientes.
- r) Los condóminos que sean elegidos están obligados a realizar un programa de asambleas vecinales calendarizadas en coordinación con la administración.
- s) Los condóminos tendrán voz y voto en la asamblea, según lo regula el capítulo III del presente Reglamento

La Administración tendrá la facultad total de hacer cumplir el presente reglamento y tendrá la capacidad de imponer las sanciones ante el incumplimiento de los condóminos llevando el caso a las instancias legales pertinentes.

### **Capítulo Tercero De la Asamblea**

#### **Asambleas**

Artículo 14.- La Asamblea general de condóminos legalmente constituidos y mediante las autoridades correspondientes, es el órgano supremo del conjunto habitacional, de acuerdo a la asistencia de dichas asambleas y contando con el 50% más uno de los votos, se tomará como mayoría y las resoluciones hechas serán obligatorias para todos los condóminos.

#### **Periodicidad**

Artículo 15.- La “Mesa Directiva” será nombrada por la Asamblea General de Condóminos por periodos de un año, deberán presentar un programa de asambleas mensuales con horarios y fechas, el condómino Presidente de la mesa directiva no podrá reelegirse periodos consecutivos.

#### **Votos**

Artículo 16.- Cada condómino gozará de un voto por cada vivienda que sea de su propiedad siempre y cuando esté al corriente de sus cuotas ordinarias y extraordinarias de Mantenimiento.

Artículo 17.- La votación será personal, nominal y directa.

#### **Representación**

Artículo 18.- Los Condóminos podrán hacerse representar por una persona ajena identificándose mediante un Poder Notaria ante la asamblea quienes fungirán como testigos, sin embargo su asistencia será informativa, el apoderado no tendrá voz, voto, ni derecho a ser votado.

### **Convocatorias**

Artículo 19.- Las convocatorias para la asamblea ordinaria las realizará el Administrador cuando menos con diez días naturales de anticipación a la fecha de su realización, señalando el lugar, la fecha y la hora de su celebración e incluyendo la orden del día o el listado de los asuntos a tratar. Las asambleas ordinarias se celebrarán con la frecuencia que los condóminos decidan o, por lo menos, una vez cada seis meses.

La convocatoria para las asambleas extraordinarias se realizara cuando menos con cinco días naturales de anticipación a la fecha de su realización.

Artículo 20.- Cuando la asamblea ordinaria se celebre en virtud de primera convocatoria se requerirá la presencia del 51% de los condóminos; en segunda convocatoria, se realizará con los presentes y las resoluciones serán tomadas por la mayoría de los votantes presentes.

En el caso de asamblea extraordinaria procederá un plazo de 15 minutos como máximo, si transcurriendo dicho tiempo no existe quórum, la asamblea se celebrará con el número de condóminos presentes.

Artículo 21.- Los condóminos podrán convocar a asamblea, sin la intervención del administrador del condominio, cuando sus votos representen por lo menos la cuarta parte del valor del inmueble.

### **Instalación de la asamblea**

Artículo 22.- Al iniciar las asambleas los condóminos asistentes elegirán a un presidente, secretario y escrutador para esa asamblea, su función será la de moderar y organizar la secuencia de las discusiones que surjan, realizar las actas resultantes y contar el número de votos respectivamente

Artículo 23.- Las asambleas sólo se ocuparán de los asuntos contenidos en la orden del día de su convocatoria.

Artículo 24.- Por cada asamblea se levantará el acta correspondiente, en la cual se relatarán los asuntos discutidos y los acuerdos alcanzados.

Artículo 25.- En todas las asambleas fungirán como secretario de debates, el administrador del condominio quien levantará las actas respectivas en el libro destinado para tal fin, el cual se tendrá siempre a la vista de todos los condóminos.

Artículo 26.- Las actas deberán ser autorizadas con las firmas del Secretario y Presidente así como la “Mesa directiva”.

Artículo 27.- Los acuerdos y determinaciones tomadas por mayoría en las asambleas, obligarán a todos los condóminos, incluso a los ausentes y/o disidentes.

Artículo 28.- Las asambleas generales tendrán las siguientes facultades:

- a) Nombrar y remover al administrador del condominio, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo cuarto de este reglamento
- b) Nombrar y remover a la “Mesa Directiva” y comités apegándose a lo dispuesto en el capítulo tercero de este reglamento.
- c) Determinar las responsabilidades en que incurra el administrador del condominio o el comités de la Mesa Directiva, en el desempeño de su cargo, así como las que correspondan a los condóminos con respecto a la observancia del presente reglamento y, en su caso, cuando se infrinja la ley y los hechos lo ameriten, promover lo procedente ante las autoridades correspondientes.
- d) Examinar y en su caso, aprobar el estado de cuenta en el que se muestren los gastos efectuados en el mes anterior y los fines a que se destinará en el mes subsiguiente. Así como el estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones otorgadas y las pendientes por cubrirse.

- e) Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir el fondo destinado a gastos de mantenimiento y administración para cubrir las cargas comunes.
- f) Otorgar y revocar toda clase de poderes.
- g) Aprobar la realización de programas y actividades de bienestar social e integración comunitaria.
- h) Determinar lo procedente en los casos previstos por el artículo 13 literal "I"
- i) Instruir al administrador del condominio y al comité de administración para el mejor cumplimiento de su cargo.
- j) Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidas dentro de las funciones conferidas al administrador del condominio.

#### **Capítulo Cuarto Del Administrador**

Artículo 29.- La administración del condominio, su mantenimiento y la operación de los servicios, corresponde a los condóminos quienes la llevarán a cabo a través de la persona física o moral designada por quien otorgue la escritura constitutiva del Régimen de propiedad en condominio en el primer año y prorrogable hasta la celebración de la primera asamblea general de condóminos constituida, posteriormente su designación será por medio de la Asamblea General de condóminos.

Artículo 30.- La persona electa que ocupe el cargo de administrador del condominio será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el inmueble, tendrá las facultades de apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pudiendo absolver posiciones; con la facultad especial de recibir en unión del presidente del comité de administración y del tesorero, el monto recaudado por las cuotas que al efecto se determinen por la asamblea conforme al presente reglamento. Tratándose de otras facultades y de las que se requiera cláusula especial conforme a la ley, se necesitará el acuerdo mayoritario de los condóminos.

Artículo 31.- El administrador del condominio durará en su cargo un año y podrá ser reelegido por el acuerdo de la mayoría de los votantes reunidos en la asamblea de condóminos para otro periodo igual o en su defecto hasta que quién deba sustituirlo tome su puesto.

Artículo 32.- Corresponde al administrador del condominio:

- I. Representar a los condóminos y ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que esta designe a otra persona.
- II. Realizar los gastos y las obras necesarias para la conservación, operación y administración del inmueble, procurando el buen funcionamiento de los servicios conforme a lo estipulado por este reglamento.
- III. Verificar la recaudación de las cuotas establecidas por la asamblea a cargo de los condóminos y entregar los recibos a cada uno por el monto de su aportación.
- IV. Atender las quejas expresadas por los condóminos respecto de la operación de las instalaciones y servicios generales.
- V. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y sus instalaciones.
- VI. Promover la organización y el desarrollo de la comunidad mediante actividades sociales, culturales y deportivas.
- VII. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con la administración del condominio y permitir su inspección a quién se los solicite.
- VIII. Convocar a asamblea y fungir como secretario de debates

- IX. Notificar la convocatoria de asamblea a los acreedores registrados o a sus representantes en el lugar que para el efecto hayan señalado
- X. Informar a la Mesa Directiva y a la asamblea de condóminos sobre el estado de cuenta consolidado que muestre el monto de las aportaciones otorgadas y los pendientes por cubrirse, así como los gastos efectuados en el mes anterior y los fines a que se destinara en el mes subsiguiente así como su estimativa presupuestal
- XI. Cuidar de la debida observancia y cumplimiento del presente reglamento de la ley de condominio, del código civil y de las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 33.- Para los efectos de la fracción VII del artículo anterior, el administrador del condominio, previa autorización de la autoridad competente, deberá llevar los siguientes libros y registros:

- I. Libro de actas de asamblea y sesiones administrativas
- II. Libro de contabilidad, cobranza y gastos.
- III. Registro de acreedores.
- IV. Registro e inventario de instrumentos, herramienta y maquinaria para la administración y el mantenimiento del conjunto.

Artículo 34.- El administrador del condominio será solidariamente responsable con los que le haya precedido por las irregularidades en que hubieren incurrido estos, si conociéndolas, no las denuncia a la asamblea de condominios para que se adopten las medidas necesarias para su reparación.

Artículo 35.- El administrador del condominio podrá ser removido por la asamblea general en los términos del capítulo 6 de este reglamento.

Artículo 36.- En los casos donde se constituya más de un régimen condominal y existan servicios y bienes comunes al conjunto residencial se formará un consejo de administradores, el cual se integrará y funcionará en los términos del reglamento correspondiente.

## **Capítulo Quinto**

### **Del Comité de Administración**

Artículo 37.- El comité de administración es el órgano encargado de verificar el destino de los fondos económicos y la correcta actuación de la administración, así como de la regulación de las ampliaciones y modificaciones que se ejecuten en las viviendas.

Artículo 38.- El comité de administración se integra por un presidente y dos vocales, quienes serán electos por la asamblea general y durarán en su cargo un año pudiendo ser reelectos por otro periodo igual o en su defecto hasta que las personas que deban sustituirlos ocupen su puesto.

Artículo 39.- Corresponde al comité de administración:

- I. Cerciorarse que el administrador del condominio dé cumplimiento a los acuerdos de la asamblea general.
- II. Revisar y aprobar los balances mensuales y el estado de cuenta consolidado que demuestre los gastos efectuados y los fines a que se destinaran los fondos económicos en el mes subsiguiente.
- III. Vigilar la correcta aplicación de los fondos mediante la inspección de los libros y papeles del administrador del condominio y de los informes que le rinda.
- IV. Determinar las responsabilidades del administrador del condominio y en su caso señalar la cuantía de los daños y perjuicios ocasionados y realizar las acciones legales necesarias para su reparación.

- V. Informar periódicamente a la asamblea sobre su labor de vigilancia.
- VI. Otorgar las cartas de anuencia de las ampliaciones o modificaciones de las casas que los condóminos soliciten.
- VII. Asistir a las sesiones administrativas y a las asambleas generales.
- VIII. Las demás que le sean asignadas por la asamblea general, la ley de condóminos y demás disposiciones legales.

Artículo 40.- Las personas que integran los órganos de administración del condominio, mesa directiva y el comité de administración serán removidas de su cargo por alguna de las siguientes causas:

- I. Por comprobación de haber cometido acciones fraudulentas en el manejo de los fondos económicos del condominio o de cualquier otro delito tipificado por la ley, el comité de administración o en su caso la nueva administración condominal determinará la cuantía de los daños y perjuicios ocasionados y realizará las acciones legales necesarias para su reparación.
- II. Por abandono de sus funciones por más de 30 días.
- III. Por incapacidad legal o física para cumplir con sus funciones.

Artículo 41.- En caso de remoción a abandono de cargo de alguno o de todos los miembros del comité administración o de la Mesa directiva, uno u otro deberán convocar a asamblea general.

### **Capítulo Sexto De las Sanciones**

Artículo 42.- Los condóminos que no paguen oportunamente las cuotas para gastos comunes determinadas por la asamblea general, estarán obligados a pagar intereses moratorios al porcentaje de inflación mensual que dé a conocer el banco de México sobre el importe de las cuotas omitidas o extemporáneas, del mes inmediato a la demora.

Artículo 43.- El pago de las cuotas para gastos comunes se hará dentro de los primeros diez días de cada mes, sin necesidad de previo cobro y en el domicilio señalado para tal efecto, previa entrega de recibido correspondiente.

Artículo 44.- Los intereses moratorios causados por las cuotas omitidas seguirán computándose mientras no sean cubiertas y se haya optado por su exigencia a través de la vía judicial a que hace referencia la ley.

Artículo 45.- El comité de administración estará obligado a efectuar una revisión bimestral sobre algún punto en particular de la administración e informar a la asamblea sobre los resultados obtenidos, de dichas revisiones se levantará un acta firmada por todos los que en ella intervinieron a efecto de constancia.

Artículo 46.- Los miembros del comité de administración podrán ser removidos en los términos del capítulo siguiente.

### **Capítulo Séptimo De los Cambios en los Órganos de Administración**

Artículo 47.- Las personas que integran los órganos de administración del condominio y el comité de administración serán removidas de su cargo por alguna de las siguientes causas:

- I. Por comprobación de haber cometido acciones fraudulentas en el manejo de los fondos económicos del condominio o de cualquier otro delito tipificado por la ley, el comité de administración o en su caso la nueva administración condominal determinará la cuantía de los daños y perjuicios ocasionados y realizará las acciones legales necesarias para su reparación.
- II. Por abandono de sus funciones por más de 30 días.
- III. Por incapacidad legal o física para cumplir con sus funciones.

Artículo 48.- En caso de remoción a abandono de cargo de alguno de todos los miembros de la administración del condominio o del comité de administración uno u otro deberán convocar a asamblea general con el objeto de elegir a los nuevos miembros.

### **Capítulo Octavo**

#### **Modificaciones y Controversias**

Artículo 49.- Se requiere el acuerdo expreso del 100% de los condóminos para modificar lo dispuesto en el instrumento privado por el cual se constituye el régimen de propiedad en condominio y reformar este reglamento.

Artículo 50.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del código civil, del instrumento privado por el cual se constituya el condominio, o bien, por aquel que se transmita la propiedad así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje de los tribunales competentes.

#### **Transitorios**

Artículo 1o.- Este reglamento inicia su vigencia a partir de la fecha en que se constituya el régimen de propiedad en condominio, mediante el instrumento privado correspondiente.

Artículo 2o.- La designación del administrador del condominio, así como la determinación de las cuotas serán conforme al presente reglamento y al código civil vigente del Estado de Puebla, mismas que se establecerán en la primera asamblea de condóminos que se celebre.