

# **REGLAMENTO DEL FRACCIONAMIENTO**

## *“La Marquesa”*

### **DEFINICIONES GENERALES.**

Definiciones de conceptos relativos al presente Reglamento.

### **CAPÍTULO PRIMERO.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**

Ubicación del Fraccionamiento “La Marquesa”

Composición interna del Fraccionamiento “La Marquesa”

Bienes de Propiedad Común.

Bienes de Propiedad Privada.

### **CAPÍTULO SEGUNDO.**

#### **DE LA ORGANIZACIÓN Y ORGANOS DE GOBIERNO FRACCIONAMIENTO.**

Del Gobierno y la Representación del Fraccionamiento.

Del Gobierno y la representación de los Condóminos.

#### **SECCIÓN PRIMERA.**

De las Asambleas y Asambleas Generales.

Convocatorias, Votaciones y Resoluciones.

Facultades de la Asamblea de Condóminos y de la del Fraccionamiento.

#### **SECCIÓN SEGUNDA.**

Del Administrador y de los Presidentes.

Facultades del Administrador y de los Presidentes.

### **SECCIÓN TERCERA.**

Del Comité de Vigilancia.

Facultades del Comité de Vigilancia.

### **SECCIÓN CUARTA.**

Del Comité de Construcción.

Facultades del Comité de Construcción.

## **CAPÍTULO TERCERO.**

### **SECCIÓN PRIMERA.**

#### **Derechos y Obligaciones de Aplicación General para todos los Condominios.**

Del Uso, Destino, Arrendamiento, Enajenación y Conservación.

De las Áreas Comunes, Imagen, Responsabilidades, Reparaciones y Pagos.

### **SECCIÓN SEGUNDA.**

#### **Derechos y Obligaciones de los Condóminos de Propiedades Habitacionales.**

De las Ampliaciones y Remodelaciones.

Del Incumplimiento, Modificaciones, Tendido de Ropa y Colocación de Rótulos.

### **SECCIÓN TERCERA.**

#### **Derechos y Obligaciones de los Condóminos de Propiedades Comerciales.**

Del Acondicionamiento, Decoración y Remodelaciones de Locales Comerciales.

De las Modificaciones de Fachadas, Medidas de Seguridad, Áreas Comunes y Basura.

Del Sonido, Fumigaciones, Toldos, Anuncios Fijos, Exhibiciones, Muros y Losas Comunes.

De las Reparaciones, Conservación, Imagen y Transporte de Mercancías.

De la falta de ocupación de Locales, Salida de Mercancías, Vigilancia y Limpieza.

#### **CAPÍTULO CUARTO.**

##### **De las Cuotas y de las cargas Comunes.**

De los Impuestos, Fondos Comunes, Fondos de Reserva y Cuotas Extraordinarias.

De las Cargas Comunes.

De la Insuficiencia Presupuestal, Reparaciones Comunes y de Servicios Ocultos.

#### **CAPÍTULO QUINTO.**

##### **De la Extinción y liquidación del Fraccionamiento.**

De la Extinción, Cancelación y División del Inmueble.

#### **CAPÍTULO SEXTO.**

##### **De las Sanciones.**

Intereses Moratorios, Períodos de Pago, Amonestaciones, Sanciones.

#### **CAPÍTULO SÉPTIMO.**

##### **De las Modificaciones y Controversias.**

De las Controversias, Modificaciones de Reglamento y de las Leyes Aplicables.

##### **De la Cultura Condominal.**

## **DEFINICIONES GENERALES.**

Los términos que se utilizan en la redacción del presente Reglamento equivalen y tienen el alcance que para cada uno de ellos se señala a continuación:

**LEY 557.-** La “**Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557**”, publicada el 13 de Diciembre del año 2002, con todas y cada una de las reformas y adiciones que le hayan sido efectuadas.

**CÓDIGO CIVIL.-** El “**Código Civil del Estado libre y Soberano de Guerrero**”, publicado el 26 de Febrero de 1993, con todas y cada una de las reformas y adiciones que le hayan sido efectuadas.

**ESCRITURA CONSTITUTIVA.-** La “**Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad**” del Fraccionamiento “La Marquesa”

**REGLAMENTO.-** El presente Reglamento, que regirá a los Condóminos del Fraccionamiento “La Marquesa”.

**INMUEBLE.-** Es el conjunto del Área o Superficie de terreno y las Construcciones que sobre él se encuentran asentadas y que comprende el Fraccionamiento “La Marquesa”.

**CONJUNTO CONDOMINAL.-** Término genérico para definir el Conjunto General que constituyen los Condominios que conforman el Fraccionamiento “La Marquesa”.

**CONDOMINIO.-** Conjunto de Viviendas y Locales Comerciales que tienen un derecho singular y exclusivo sobre su propiedad y derechos de copropiedad de áreas o espacios de uso y propiedad común.

**CONDÓMINO.-** Es la persona física o moral que es titular de los derechos de uso y disposición de una o varias de las Propiedades Exclusivas que constituyen el Fraccionamiento.

**PROPIEDAD EXCLUSIVA.-** Es aquella que pertenece por entero, en forma individual y exclusiva a cada Condómino, entre las cuales se encuentran las Viviendas, los Locales Comerciales y los Lotes, además de lo que se describe en la “Escritura Constitutiva”.

**BIENES COMUNES.-** Son aquellas Áreas, Construcciones e Instalaciones Comunes que prestan un servicio a los Condóminos de manera General, satisfaciendo una necesidad concreta y colectiva.

**ASAMBLEA GENERAL.-** Es el Órgano Supremo de Gobierno del Fraccionamiento, la cual se constituye en una reunión de los representantes de los Condóminos del Fraccionamiento, legalmente convocados de acuerdo al presente Reglamento, salvo las excepciones que se enuncian en el mismo.

**ASAMBLEA DE CONDOMINIO.-** Es el Órgano Rector de cada uno de los Condominios del Fraccionamiento “La Marquesa”, la cual se constituye con la reunión de representantes y Condóminos Propietarios legalmente convocados y que por razón de la ubicación de su Propiedad Exclusiva pertenezcan a un Condominio determinado de las descritas en el “Artículo 2” del presente Reglamento.

**ADMINISTRADOR.-** Persona física o moral designada por la Asamblea General, con fundamento en el presente Reglamento, para fungir como órgano ejecutivo de sus decisiones, estará encargado de vigilar el cumplimiento del presente Reglamento y del debido funcionamiento del Fraccionamiento “La Marquesa”.

**PRESIDENTE.-** Persona física designada por la Asamblea del Condominio, con fundamento en el presente Reglamento, para fungir como órgano ejecutivo de sus decisiones, estará encargado de vigilar el cumplimiento del presente Reglamento y del debido funcionamiento del Condominio al que corresponde por la ubicación de su Propiedad Exclusiva.

**MESA DIRECTIVA.-** Órgano pluripersonal encargado de representar a la Asamblea (del Fraccionamiento o de los Condominios, según sea su ámbito) en todo lo relativo a la organización requerida para dar cumplimiento a las funciones del Administrador o del Presidente (según sea el caso), de acuerdo a lo ordenado por el presente Reglamento.

**COMITÉ DE VIGILANCIA.-** Órgano pluripersonal encargado de representar a la Asamblea (del Fraccionamiento o del Condominio, según sea su ámbito) en todo lo relativo al cumplimiento de las funciones del Administrador o del Presidente (según sea el caso), de acuerdo a lo ordenado por el presente Reglamento.

**COMISIÓN ESPECIAL.-** Órgano pluripersonal encargado de representar a la Asamblea (del Fraccionamiento o de los Condominios según sea su ámbito) en todo lo relativo al cumplimiento de las funciones especiales asignadas a su cargo por la Asamblea y/o por el Comité de Vigilancia respectivo, de acuerdo a lo ordenado por el presente Reglamento.

**COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.-** Órgano pluripersonal encargado de representar a la Asamblea General en todo lo relacionado con la autorización de Construcciones, Remodelaciones, Demoliciones, Ampliaciones y en general para todos los trabajos afines que requieran las Propiedades Exclusivas, Instalaciones Comunes, Bienes y Áreas Comunes y Construcciones que forman parte del Fraccionamiento “La Marquesa”, así como los Condominios que lo conforman, de acuerdo a lo ordenado por el presente Reglamento.

## CAPÍTULO PRIMERO

### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** El Fraccionamiento “La Marquesa” se encuentra ubicado en la carretera Llano Largo-La Poza número 100, en el poblado de Llano Largo, Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero; con la Superficie, Medidas, y Colindancias que se detallan en la Escritura Constitutiva.

Todos los Propietarios, Copropietarios, Poseedores por cualquier título o Acuerdo, Arrendadores, sus familiares y dependientes, así como todo el residente permanente, temporal o transitorio quedan sometidos y obligados en los términos del presente Reglamento, haciéndose responsables de los daños y perjuicios que ocasionen por su incumplimiento, no pudiendo destinar su Propiedad Exclusiva a otro uso diferente al determinado en el “**Artículo 2**” del presente Reglamento.

**Artículo 2.-** El Fraccionamiento en su totalidad se divide en 159 Condominios.

a).- **156 Condominios Habitacionales.**

b).- **3 Condominios Comerciales**

c).- **8 Lotes destinados para Equipamiento e Infraestructura .**

d).- **Un Lote destinado al uso Recreativo.**

**Artículo 3.- Son Bienes de Propiedad Común:** Aquellos que prestan un servicio Colectivo a la comunidad y que pertenecen, también en forma Colectiva, a todos los Condóminos en función a su indiviso; tales como: el terreno, los andadores, las áreas verdes, las vialidades, las áreas recreativas, etc, y todos los demás que se señalen en la Escritura Constitutiva, denominándose también como **Bienes o Áreas Comunes.**

Los **Bienes o Áreas Comunes** no podrán ser objeto de acción divisoria, ni podrán modificarse en cuanto a su forma o especificaciones de construcción; los Condóminos están obligados a respetar la estética arquitectónica del Fraccionamiento y a preservar la imagen visual y fachadas de todas las partes del mismo.

Los **Bienes o Áreas Comunes** existen al interior y al exterior de los Condominios para el uso y disfrute de los Condóminos o de quienes ocupen sus Propiedades Exclusivas, las condiciones de uso de los **Bienes o Áreas Comunes** deberá ser regulado y Reglamentado por las Asambleas respectivas.

Debido a su ubicación y por el tipo de servicio que prestan los **Bienes o Áreas Comunes** se clasifican de la siguiente manera:

**a).- Áreas Comunes Interiores:** Son las áreas destinadas para el uso exclusivo de los Condóminos de cada Condominio, entre los cuales se encuentran los andadores internos, áreas verdes, áreas de recreación, circulaciones, etc., que están ubicadas al interior de cada Condominio en forma individual. Dichas áreas estarán destinadas exclusivamente para el uso y disfrute de los Condóminos que a dicho Condominio correspondan, siendo estos últimos también responsables de manera exclusiva de los gastos y Cuotas que se generen para su Conservación y Mantenimiento.

**b).- Áreas Comunes Exteriores:** Son las áreas destinadas para el uso de los Condóminos de todos los Condominios del Fraccionamiento “La Marquesa” en general, entre las cuales se encuentran los andadores externos, áreas verdes, circulaciones vehiculares etc, que están ubicadas al exterior de los Condominios.

Dichas áreas estarán destinadas indistintamente para el uso y disfrute de los Condóminos de todos los Condominios, siendo éstos últimos responsables de manera Colectiva de los gastos y Cuotas que se generen para su Conservación y Mantenimiento.

**c).-** Por acuerdo de las Asambleas de los Condominios o de la Asamblea General del Fraccionamiento, algunas de las Áreas Comunes Interiores y/o Exteriores se podrán aportar o concesionar su uso, a la Asociación de Condominios del Fraccionamiento “La Marquesa”.

Una vez concedido este uso y/o explotación deberá respetarse por todos los Condóminos y no podrá ser cancelado, limitado o restringido en forma alguna, sin la conformidad de tal Asociación, mediante acuerdo de Asamblea General

**Artículo 4.-** Son **Bienes de Propiedad Privada o Propiedades Exclusivas**, las partes del Inmueble destinadas a ser adquiridas por cualquier título traslativo de propiedad y que pertenecen por entero, en forma individual y exclusiva a cada Condómino, entre las cuales se encuentran las Viviendas, los Locales Comerciales, los Lotes Habitacionales, los Lotes Comerciales, además de los que se describen en la Escritura Constitutiva.

Dichas Propiedades Exclusivas estarán destinadas exclusivamente para el uso y disfrute de cada Condómino de manera individual, siendo éste último responsable de los gastos, impuestos, contribuciones, pago de servicios, ampliaciones, remodelaciones y de cualquier tipo de gasto generado para su Conservación y Mantenimiento, así como también será responsable de cualquier asunto relativo a la mencionada Propiedad Exclusiva.

**Artículo 5.-** Los muros y losas comunes que limitan una Propiedad Exclusiva de otra, se denominan medianeros, considerándose de tal carácter en toda su dimensión; desde los cimientos hasta los techos para el caso de los muros y entre los muros que los sustentan para el caso de las losas; sin embargo, las tuberías

de agua, gas, electricidad, drenaje, teléfono, etc., que ahí se encuentren instalados, pertenecerán exclusivamente al propietario de la Propiedad Exclusiva a la cual sirven.

**Artículo 6.-** El presente Reglamento es de observancia General y obligatoria para todos los Condóminos para los terceros que ocupen sus viviendas, así como también para los visitantes, proveedores, subcontratistas, empleados, empleados domésticos y cualquier otra persona que labore o visite el Fraccionamiento por cualquier causa; al igual que los estatutos de la Asociación de Condóminos del Fraccionamiento “La Marquesa” que al efecto se constituya y cuya función primordial será la de agrupar, coordinar y regular al Fraccionamiento “La Marquesa”.

Serán también de observancia General las Disposiciones Reglamentarias y Operativas que en su caso dicten las Asambleas de los Condóminos y la Asamblea General del Fraccionamiento (en sus respectivos ámbitos de competencia) a través de sus representantes, así como las que se establecen en la “**Ley 557**” y demás Reglamentos, Códigos y Leyes aplicables.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DE LA ORGANIZACIÓN Y ORGANOS DE GOBIERNO DEL FRACCIONAMIENTO**

**Artículo 7.-** El Gobierno y la representación del Fraccionamiento, es decir, de la totalidad de los Condominios del Fraccionamiento “La Marquesa” descritos en el “**Artículo 2**” del presente Reglamento recaen en:

**a).-** La Asamblea General del Fraccionamiento.

**b).-** El Administrador del Fraccionamiento, quien podrá ser una persona física o moral contratada por la Asamblea General del Fraccionamiento, cuyo trabajo será independiente de la Mesa Directiva del Fraccionamiento, teniendo esta última en coordinación con el Comité de Vigilancia del Fraccionamiento, las facultades para auditar su labor.

En caso que la Asamblea General del Fraccionamiento no requiera de un Administrador Externo, optará por la elección de un Administrador Interno, el cual quedará integrado en la Mesa Directiva del Fraccionamiento.

Para los efectos de interpretación del presente Reglamento se denominará con el cargo de **Administrador** a la persona que siendo contratada o elegida mediante

votación en Asamblea General del Fraccionamiento, ejerza tal cargo integrado (Interno) o de manera independiente (Externo) a la Mesa Directiva Fraccionamiento.

**c).**- La Mesa Directiva del Fraccionamiento, integrada por un Administrador (Interno, si es el caso), un Secretario, un Tesorero y tres Vocales; elegidos por la Asamblea General del Fraccionamiento.

**d).**- El Comité de Vigilancia del Fraccionamiento, integrado por tres Condóminos elegidos mediante votación por la asamblea General del Fraccionamiento.

**e).**- El Comité de Construcción del Fraccionamiento, integrado por tres profesionales, de preferencia de las áreas de arquitectura, ingeniería o similares, elegidos mediante votación por la Asamblea General del Fraccionamiento.

**f).**- Las Comisiones Especiales nombradas por la Asamblea General del Fraccionamiento, Condóminos y/o por el Comité de Vigilancia del Fraccionamiento.

**g).**- El Administrador y los miembros de la Mesa Directiva del Fraccionamiento deberán acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por los órganos municipales correspondientes, por lo menos una vez al año de acuerdo a los **Artículos “78”, “79”, “80”, y “81”** de la **“Ley 557”**.

**Artículo 8.-** El Gobierno y la representación de cada uno de los Condominios del Fraccionamiento “La Marquesa” descritas en el **“Artículo 2”** del presente Reglamento.

**a).**- La Asamblea del Condominio.

**b).**- La mesa Directiva del Condominio, integrada por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y tres Vocales; elegidos mediante votación por la Asamblea del Condominio.

**c).**- El Comité de Vigilancia del Condominio, integrado por tres Condóminos elegidos mediante votación por la Asamblea del Condominio.

**d).**- Las Comisiones Especiales de cada uno de los Condominios, nombradas por la Asamblea del Condominio y/o por el Comité de Vigilancia respectivo.

Los Condominios del Conjunto por sí mismos o como partes integrantes del Fraccionamiento al que pertenecen, podrán ser legalmente representados ante todo tipo de autoridades por la Asociación de Condóminos del Fraccionamiento “La Marquesa” que al efecto se constituya.

## **SECCIÓN PRIMERA**

### **DE LA ASAMBLEA**

**Artículo 9.-** Para la correcta interpretación del presente Reglamento, se deberá considerar que existen dos tipos de Asambleas:

**1.- Asamblea del Condominio.-** Es el órgano rector de cada uno de los Condominios del Fraccionamiento “La Marquesa”, la cual se constituye con la reunión de Representantes y Condóminos Propietarios legalmente convocados y que por razón de ubicación de su Propiedad Exclusiva pertenezcan a un Condominio determinado de las descritas en el “**Artículo 2**” del presente Reglamento.

**Participantes.-** La Mesa Directiva del Condominio, el Comité de Vigilancia del Condominio y los Condóminos.

**Pueden Convocarla.-** La Mesa Directiva del Condominio, El Comité de Vigilancia del Condominio o los Condóminos Propietarios del Condominio (siempre y cuando sea promovida por el **25%** de ellos por lo menos, acreditando la Convocatoria ante Notario Público).

Se denominará en lo sucesivo al Presidente del Condominio como **Presidente**. A la Mesa Directiva del Condominio como **Mesa Directiva**, al Comité de Vigilancia del Condominio como **Comité de Vigilancia** y a la Asamblea del Condominio, como **Asamblea**.

**2.- Asamblea General.-** Es el órgano supremo del Fraccionamiento, la cual constituye con la reunión de los Representantes de los Condominios del Fraccionamiento legalmente convocados de acuerdo al presente Reglamento, salvo las excepciones que se enuncian en el mismo.

**Participantes.-** El Administrador, la Mesa Directiva del Fraccionamiento, el Comité de Vigilancia del Fraccionamiento; los Presidentes de Condominios o sus representantes y los representantes o propietarios.

Los representantes de cada uno de los Condominios asistirán a la celebración de la Asamblea General del Fraccionamiento con los resultados de la votación de cada una de sus respectivas Asambleas de Condominio, de acuerdo a los temas que deberán ser previamente puestos a la consideración de los Condóminos para su discusión y votación.

En la Asamblea General del Fraccionamiento se computarán las votaciones de los Condominios y se expondrán, en su caso, los nuevos temas e inquietudes expresados por las Asambleas de los respectivos Condominios, para que sean discutidas y votadas en sucesivas Asambleas de cada uno de los Condominios, y

transmitidos los resultados de la votación en la subsecuente Asamblea General del Fraccionamiento.

**Pueden Convocarla,-** El Administrador del Fraccionamiento, la Mesa Directiva del Fraccionamiento, el Comité de Vigilancia del Fraccionamiento o los Representantes de los Condominios (siempre y cuando sea promovida por el **25%** de los Condominios y Lotes por lo menos, acreditando la convocatoria ante Notario Público).

Se denominará en lo sucesivo a la Mesa Directiva del Fraccionamiento como **Mesa Directiva**, al Comité de Vigilancia del Fraccionamiento como **Comité de Vigilancia** y a la Asamblea General del Fraccionamiento, como **Asamblea General**.

Se deberán interpretar los cargos de **Mesa Directiva** y **Comité de Vigilancia**, según sea el ámbito del tipo de Asamblea que se desee celebrar, ya sea Asamblea (Asamblea del Condominio) o Asamblea General (Asamblea del Fraccionamiento).

**Artículo 10.-** La Convocatoria de Asamblea o Asamblea General se hará por conducto de sus representantes respectivos, enunciados en el “**Artículo 9**” que antecede, debiendo contar con una Orden del Día que entre los asuntos a tratar forzosamente contenga el presupuesto de ingresos y egresos correspondientes a los gastos de Administración, Conservación, Mantenimiento y Reparaciones del Condominio o del Fraccionamiento (según sea el caso).

**Artículo 11.-** La Convocatoria a Asamblea General o de Asamblea se hará, con cuando menos, siete días de anticipación a la fecha de su celebración, en forma personal, por escrito o correo electrónico, dándose a conocer por medio del pizarrón de avisos del Fraccionamiento o Condominio (según sea el caso); o colocándola en lugares visibles del Fraccionamiento o Condominio (según sea el caso).

**Artículo 12.-** Las Asambleas o Asambleas Generales deberán celebrarse por lo menos cada tres meses, en su ubicación y domicilio oficial además de que deberán celebrarse una Asamblea General y una Asamblea para cada uno de los Condominios individuales, de manera anual.

**Artículo 13.-** Si el Administrador del Fraccionamiento o los Presidentes de los Condominios, según sea el caso, no convocaran a Asamblea General o a Asamblea dentro del término establecido, o bien dentro del término de tres días contados a partir de la fecha en que les haya sido requerido para ello por los Reglamentos, podrán ser removidos de su cargo a causa de ésta omisión.

**Artículo 14.-** Los Condóminos en general o los pertenecientes a algún Condominio determinado, podrán convocar a Asamblea General o a Asamblea, según sea el caso, sin la intervención de sus representantes respectivos, tal como se establece en el “**Artículo 9**” del presente Reglamento; cuando sus votos representen cuando menos el **25%** de los integrantes del Fraccionamiento o del

Condominio promotor, según sea el caso, debiendo hacerlo mediante el cumplimiento de los requisitos señalados en el presente Reglamento.

**Artículo 15.-** El Administrador del Fraccionamiento o los Presidentes de los Condominios, deberán enviar a los representantes del Condominio y a los Condóminos, según sea el caso, y cuando éstos lo soliciten, copia autorizada con su firma, del acta de cualquiera de las Asambleas Generales o Asambleas celebradas.

**Artículo 16.-** Para efectos de la votación en Asamblea o Asamblea General, cada Condómino Propietario gozará de un voto, correspondiente a la Propiedad Exclusiva de la que es propietario, en caso de poseer dos o más Propiedades Exclusivas, le corresponderá el número de votos equivalente al número de Propiedades Exclusivas del que sea poseedor.

La votación será personal, nominal y directa, pudiendo el Condómino Propietario otorgar poder simple al ocupante o Arrendatario de su Propiedad Exclusiva para que éste vote en su nombre.

Para el caso de los Condóminos Propietarios de los Locales Comerciales, se considerará para efectos de la votación, un voto por cada cincuenta metros cuadrados de construcción de su Propiedad Exclusiva.

**Artículo 17.-** Todas las resoluciones para cualquier tipo de Asamblea se tomarán por mayoría de votos de los presentes, salvo los casos de mayoría especial previstos en el presente Reglamento.

**1).-** Se requerirá el voto favorable del **75%** de los Condominios del Fraccionamiento reunidos en Asamblea General para tomar los siguientes acuerdos respecto al Fraccionamiento:

**a.-** La Modificación del Presente Reglamento y de la Escritura Constitutiva.

**b.-** El ejercicio de la acción de Venta Forzosa en contra de un Condómino que reiteradamente incumpla sus obligaciones.

**c).-** Los que se establezcan en la “**Ley 557**” y en el presente Reglamento, que requieran de esa votación.

**2).-** Se requerirá el voto favorable del 75% de los Condóminos pertenecientes a un Condominio reunidos en Asamblea, para tomar los siguientes acuerdos respecto al Condominio:

**a.-** La realización de obras a que se refiere el “**Artículo 112**” del presente Reglamento.

**b.-** Los demás asuntos que el presente Reglamento establezca.

**Artículo 18.-** Los Condóminos no podrán votar en los asuntos en que estén personalmente interesados.

**Artículo 19.-** Los Condóminos Propietarios y los Acreedores podrán hacerse representar en la Asamblea o en la Asamblea General, por medio de un apoderado legalmente acreditado, mediante una carta poder simple suscrita ante dos testigos y copia de identificación del que otorga el poder.

**Artículo 20.-** Las Asambleas y Asambleas Generales deberán celebrarse cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento y en la “**Ley 557**”.

**Artículo 21.-** Las Asambleas **(AC)** y Asambleas Generales **(AG)**, en el ámbito de su competencia, tendrán las siguientes facultades:

Se escriben las abreviaturas **AC** y/o **AG** al final del inciso correspondiente, para indicar si las Asambleas correspondientes gozan de facultades respecto a ese punto, si no están escritas las abreviaturas, las Asambleas no gozan de facultades para ese punto.

**a).-** Nombrar o remover libremente al Administrador, de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento. **(AG)**

**b).-** Nombrar o remover libremente al Presidente del Condominio de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento. **(AC)**

**c).-** Nombrar o remover a los miembros de su respectiva Mesa Directiva. **(AC, AG)**

**d).-** Nombrar o remover a los miembros del Comité de Construcción. **(AG)**

**e).-** Nombrar o remover a los miembros de su respectivo Comité de Vigilancia. **(AC, AG)**

**f).-** Nombrar o remover a sus respectivas Comisiones Especiales. **(AC, AG)**

**g).-** Resolver sobre la clase y monto de la garantía que debe otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su cargo. **(AG)**

**h).-** Examinar, y en su caso, aprobar los informes y el estado de cuenta anual que someta el Administrador a su consideración. **(AG)**

**i).-** Examinar, y en su caso, aprobar los informes y el estado de cuenta anual que someta el Presidente a su consideración. **(AC)**

**j).-** Discutir, y en su caso, aprobar sus respectivos Presupuestos de Gastos para el año siguiente. **(AG)**

**k).-** Emitir los Reglamentos necesarios en el ámbito de su competencia, para regular las condiciones de Uso y Disfrute de los Bienes y Áreas Comunes (Áreas Verdes, y Áreas de Comensales, en su caso), Alberca y Palapa (en su caso), Vialidades, Estacionamientos, etc. **(AC, AG)**

**l).- Aprobar las Cuotas a cargo de los Condominios para constituir un *Fondo Común* (destinado a los gastos de Mantenimiento y Administración del Fraccionamiento); un *Fondo de Reserva* (destinado para la adquisición, reparación y reposición de instrumentos, enseres y maquinaria del Fraccionamiento) y las *Cuotas Extraordinarias* necesarias del Fraccionamiento; así como la forma de pago de las mismas. (AG)**

**m).- Aprobar las Cuotas a cargo de los Condóminos para constituir un *Fondo Común* (destinado a los gastos de Mantenimiento y Administración de los Condominios); un *Fondo de Reserva* (destinado para la adquisición, reparación y reposición de instrumentos, enseres y maquinaria de los Condominios) y las *Cuotas Extraordinarias* necesarias de los Condominios; así como la forma de pago de las mismas. (AC)**

**n).- En el ámbito de su competencia, establecer, aprobar o modificar los intereses y sanciones que deberán aplicarse a los Condóminos o Condominios morosos o incumplidos. (AC, AG)**

**o).- Promover lo procedente ante las autoridades competentes cuando sus respectivos representantes o cualquier Condómino infrinjan la “Ley 557”, el presente Reglamento o cualquier otra disposición legal aplicable. (AG)**

**p).- Instruir al Administrador o al Presidente respectivo para el mejor cumplimiento de su cargo. (AC, AG)**

**q).- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidas dentro de las funciones conferidas al Administrador o al Presidente respectivo. (AG)**

**r).- Otorgar poderes generales y especiales, así como la revocación de los mismos. (AG)**

**s).- Modificar la Escritura Constitutiva y presente Reglamento, cumpliendo las condiciones previstas en dichos documentos, dentro de las disposiciones legales aplicables. (AG)**

**t).- Las demás que el presente Reglamento o la “Ley 557” les confiera. (AG)**

**Artículo 22.-** Corresponde a la Asamblea respectiva determinar el monto de los gastos especiales que se realicen en Áreas Comunes del Fraccionamiento o de los Condominios que solo benefician a un grupo de Condóminos.

**Artículo 23.-** Cuando una Asamblea General o Asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requeriría un quórum del **75%** de representantes del Fraccionamiento o de los Condóminos Propietarios del Condominio respectivamente; cuando se realice por segunda convocatoria se podrá celebrar con la mayoría simple del total de los integrantes, según sea el caso; para el caso

de tercera convocatoria, esta podrá celebrarse con los representantes o Condóminos que asistan.

La primera Convocatoria de Asamblea General o Asamblea deberá efectuarse con cuando menos siete días de anticipación a su celebración; en caso de segunda Convocatoria, esta deberá efectuarse con cuando menos un día de diferencia con la programada en primera instancia; y para el caso de tercera Convocatoria, esta deberá efectuarse con cuando menos doce horas de diferencia con la programada en segunda instancia. Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los presentes.

**Artículo 24.-** La Asamblea y la Asamblea General serán presididas por el Presidente respectivo o por el Administrador, según sea el caso; o en su defecto, por cualquier Condómino designado por mayoría de votos; sus funciones consistirán en organizar la secuencia de la misma y como moderador de las discusiones que eventualmente puedan surgir; de la misma manera se nombrarán dos escrutadores que verificarán el quórum legal para declarar válidamente instalada la Asamblea respectiva.

**Artículo 25.-** Durante la celebración de la Asamblea o de la Asamblea General, el Secretario respectivo escribirá las deliberaciones por orden cronológico y levantará las Actas de Acuerdos, en un libro especial. Dichas Actas serán autorizadas por el Presidente o Administrador, por el Secretario y por el Comité de Vigilancia respectivo, según sea el caso.

**Artículo 26.-** Los Secretarios de la Asamblea y de la Asamblea General, tendrán siempre a la vista de los Condóminos, de los representantes de Condominio y de los acreedores, su Libro de Actas respectivo, el cual podrá ser consultado por éstos últimos.

**Artículo 27.-** Las determinaciones legalmente tomadas por acuerdo de mayoría en la Asamblea o en la Asamblea General obligarán a todos los Condóminos, y Condominios, según sea el caso, aún a los ausentes o disidentes.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **DEL ADMINISTRADOR Y DE LOS PRESIDENTES**

**Artículo 28.-** El Administrador es la persona física o moral, contratada o nombrada por elección en la Asamblea General del Fraccionamiento.

**Artículo 29.-** En el caso que la Asamblea General del Fraccionamiento opte por la Autoadministración, todos los Condóminos estarán obligados a fungir como Administradores en el período que les corresponda.

**Artículo 30.-** El Administrador y los Presidentes, deberán ser moral y profesionalmente aptos para llevar cumplidamente las responsabilidades que el puesto les impone y por la representación que se les confiere y recibir la capacitación que se marca en el **“Artículo 80” de la “Ley 557”**.

**Artículo 31.-** El Administrador ( en caso de Autoadministración), los Presidentes de Condominios, las Mesas Directivas y Comités de Vigilancia respectivos, durarán en su cargo dos años, y podrán ser reelegidos por la Asamblea General o por la Asamblea respectiva por otro período de igual duración; debiendo permanecer en su cargo hasta que quien deba sucederles les sustituya en el puesto.

**Artículo 32.-** El Administrador será el representante legal de los Condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el Fraccionamiento; tendrá las facultades de Apoderado General para administrar bienes y para pleitos y cobranzas en los términos de los dos primeros párrafos del **“Artículo 2475” del “Código Civil”**, y correlativos aplicables en otros Estados, pudiendo absolver posiciones. Tratándose de otras facultades especiales y de las que requieren cláusula especial conforme a las Leyes respectivas, necesitará el acuerdo de la Asamblea General del Fraccionamiento por mayoría del 51% de los Condominios.

**Artículo 33.-** Las medidas que adopten y las disposiciones que dicten el Administrador y los Presidentes de Condominios dentro de sus funciones y ámbitos respectivos, obligarán a todos los Condominios y Condóminos, según sea el caso; a menos que el **75%** de la Asamblea General o de la Asamblea estipulan lo contrario.

**Artículo 34.-** El Administrador y los Presidentes tendrán a su cargo la Administración y Conservación del Fraccionamiento y de los Condominios respectivamente, el cuidado y vigilancia de los Bienes y Áreas Comunes, y el constante orden y limpieza que se debe tener en todas las Áreas Comunes respectivas, así como también deberán promover la cordial y estrecha relación de los Condominios para mantener en óptimo nivel de operación el Fraccionamiento “La Marquesa”.

**Artículo 35.-** Consecuentemente con las facultades atribuidas en el Artículo anterior; son obligaciones del Administrador **(A)** y de los Presidentes de Condominios **(PC)**. Según sea el ámbito que le corresponda.

Se escriben las abreviaturas **(A)** y/o **( PC)** al final del inciso correspondiente, para indicar si las funciones correspondientes son obligación del Administrador o de los Presidentes de Condominio respecto a ese punto, si no están escritas sus abreviaturas, dicho representante no está obligado, ni tendrá facultades para ello.

- a).- Llevar a cabo la Administración General del Fraccionamiento, por lo cual recibirá la contraprestación que al efecto apruebe la Asamblea General. **(A)**
- b).- Llevar a cabo la Administración General de su Condominio Correspondiente. **(PC)**
- c).- Vigilar que los Condominios y los Condóminos cumplan con lo ordenado en el presente Reglamento y lo que ordenen los Reglamentos que sus Asambleas respectivas emitan, comunicando cualquier falta detectada al Comité de Vigilancia respectivo. **(A, PC)**
- d).- Cuidar y vigilar los Bienes del Fraccionamiento o de su Condominio respectivamente, los servicios y Áreas Comunes respectivos, así como la integración, organización y el desarrollo de la comunidad de todo el Fraccionamiento o de su Condominio. **(A, PC)**
- e).- Realizar por su conducto o por las personas al efecto contratadas, todos los actos de Administración y Mantenimiento del Fraccionamiento o de su Condominio respectivamente, para lo cual propondrán al Comité de Construcción las alternativas existentes para en su caso, contratar al personal y/o a los proveedores de servicios que sean necesarios para la Conservación, el Mantenimiento y el óptimo funcionamiento del Fraccionamiento o de su Condominio, según sea el caso. **(A, PC)**
- f).- Recabar y conservar los Libros y Documentación respectiva, relacionada con el Fraccionamiento o con su Condominio según sea el caso. **(A, PC)**
- g).- Supervisar la ejecución de los trabajos necesarios que, previa autorización del Comité de Construcción, se lleven a cabo por los Contratistas en las Áreas Comunes del Fraccionamiento o en las de su Condominio, según sea su ámbito. **(A, PC)**
- h).- Realizar las obras necesarias para mantener el Fraccionamiento o su Condominio, en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, para que los servicios funcionen normal y eficazmente. También será el encargado de promover y llevar a cabo las medidas necesarias y disposiciones reglamentarias pertinentes tomadas en acuerdo de la Asamblea respectiva, para el mejor funcionamiento y orden del Fraccionamiento o de su Condominio, según sea su ámbito. **(A, PC)**
- i).- Ejecutar los acuerdos de sus respectivas Asambleas, salvo que ésta designe a otra persona para hacerlo. **(A, PC)**
- j).- En su ámbito correspondiente, verificar la recaudación de las cuotas de los Condominios o de los Condóminos, que correspondan al **Fondo Común, Fondo de Reserva** y **Cuotas Extraordinarias** del Fraccionamiento o de los Condominios, así como las multas e intereses que fijen las Asambleas respectivas. **(A, PC)**

**k).**- En su ámbito correspondiente, efectuar los gastos de Mantenimiento y Administración del Fraccionamiento o de su Condominio respectivamente. **(A, PC)**

**l).**- Verificar que se entreguen los recibos a los Condominios o Condóminos, por las cantidades que hayan aportado para el **Fondo Común, Fondo de Reserva, Cuotas Extraordinarias** y multas e intereses devengados, en sus ámbitos respectivos. **(A, PC)**

**m).**- Llevar relaciones contables de los gastos efectuados con cargo al **Fondo Común** y al **Fondo de Reserva**, y una relación que muestre los montos de las aportaciones y de las cuotas cubiertas y pendientes de cubrir, expresando el saldo pendiente de pago, en sus ámbitos respectivos. **(A, PC)**

**n).**- Formular cada mes un Estado General de Ingresos y Egresos del Fraccionamiento o del Condominio, según sea el caso, así como de los cobros pendientes en un informe General que se entregará oportunamente a cada uno de los Condominios o Condóminos. Este documento será revisado y autorizado por el Comité de Vigilancia respectivo. **(A, PC)**

Las cuentas bancarias del Fraccionamiento deberán requerir de firmas mancomunadas del Administrador y del Tesorero del Condominio. Las cuentas bancarias de los Condominios serán como se hayan determinado en cada una de las mesas directivas .

**o).**- Convocar a Asamblea General o Asamblea, según sea el caso, cuando menos con siete días de anticipación a la fecha de su celebración, indicando el lugar, día y hora; incluyendo la orden del día. **(A, PC)**

**p).**- Notificar por escrito la celebración de las Asambleas Generales o de Asambleas a los representantes de los Condominios y Lotes, o a los Condóminos integrantes de su Condominio, según sea el caso, a sus acreedores registrados o a sus representantes, colocando las convocatorias en uno o más lugares visibles del Fraccionamiento o del Condominio. **(A, PC)**

**q).**- En su ámbito correspondiente, exigir con la representación del Fraccionamiento o de los Condóminos, al infractor de los **“Artículos 86 y 87”** de la **“Ley 557”**, el pago por las responsabilidades en que incurra, promoviendo al efecto los juicios necesarios conforme a dicha ley. **(A, PC)**

**r).**- En su ámbito correspondiente, ser el medio de comunicación entre los Condominios del Fraccionamiento o entre los Condóminos, con sus respectivas Mesas Directivas. **(A, PC)**

**s).**- Las demás que se deriven de la debida observancia de las disposiciones del presente Reglamento, de la Escritura Constitutiva, de los estatutos de la Asociación de Condóminos del Fraccionamiento “La Marquesa”, de la **“Ley 557”** y del **“Código Civil”**, realizando las funciones que le dispongan y las que las Asambleas respectivas le asignen. **(A, PC)**

**Artículo 36.-** El Administrador o los Presidentes podrán ser libremente removidos por voto mayoritario de la Asamblea General o Asamblea respectiva, cuando no den cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones o por ausencias que les impidan el eficaz cumplimiento de las mismas.

**Artículo 37.-** El Administrador o los Presidentes serán solidariamente responsables con los que les hayan precedido por las irregularidades en que hubiesen incurrido estos, si conociéndolas, no las denuncian a la Asamblea respectiva convocada de inmediato para tal efecto.

## **SECCIÓN TERCERA**

### **DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

**Artículo 38.-** El Comité de Vigilancia se integrará por tres personas que serán designadas por la Asamblea General o Asamblea, según sea el caso. Será requisito indispensable para ser miembro del Comité de Vigilancia que los Condóminos propuestos se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas.

**Artículo 39.-** Será obligatorio para el Comité de Vigilancia respectivo, el sesionar una vez al mes, en las fechas que él mismo señale, pudiendo asistir a sus deliberaciones cualquier Condómino, de esas sesiones se levantará el acta circunstanciada correspondiente.

**Artículo 40.-** Corresponde al Comité de Vigilancia, en el ámbito de su responsabilidad:

**a).-** Cerciorarse de que el Administrador o los Presidentes den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas Respectivas.

**b).-** Verificar que el Administrador o los Presidentes lleven a cabo el cumplimiento de sus funciones conforme a las disposiciones del presente Reglamento.

**c).-** Resolver cualquier conflicto entre los Condominios o entre los Condóminos en el ámbito de su competencia, haciendo cumplir sus determinaciones sin necesidad de autorización judicial en la medida de lo posible, en beneficio del correcto funcionamiento del Fraccionamiento o de su Condominio, según sea el caso, evitando dilaciones innecesarias.

**d).-** Verificar, en su ámbito correspondiente, los estados de cuenta que deben rendir mensualmente el Administrador y los Presidentes, así como los Estados de Cuenta anuales que deben presentarse a la Asamblea respectiva.

**e).- Verificar la inversión del *Fondo de Reserva* correspondiente, para la adquisición, reparación o reposición de instrumentos, enseres y maquinaria.**

**f).- Dar cuenta a la Asamblea respectiva, de la verificación que haga respecto del incumplimiento de los Condominios o de los Condóminos de acuerdo a los informes del Administrador o de los Presidentes.**

**g).- Coadyuvar con el Administrador o con los Presidentes en las observaciones y amonestaciones que sean efectuadas a los Condominios o Condóminos del incumplimiento de sus obligaciones, estableciendo reglas internas de operación del Fraccionamiento o del Condominio respectivo, según sea el caso.**

**h).- En su ámbito correspondiente, convocar a Asamblea General o Asamblea, cuando a su requerimiento el Administrador o los Presidentes no lo hagan, dentro de los tres días siguientes. Así mismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea General o a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador o los Presidentes, previa notificación a éstos para que comparezcan ante la Asamblea respectiva.**

**i).- En su ámbito correspondiente, realizar las funciones que le sean asignadas por la Asamblea General o por la Asamblea respectiva, y cumplir con las obligaciones que establecen el presente Reglamento, la “**Ley 557**” y las demás disposiciones legales aplicables.**

**j) Celebrar el contrato de servicios profesionales para la Administración Externa conforme a la Ley aplicable, el cual no podrá exceder de un año, pudiendo ser renovado en tanto la Asamblea General no determine lo contrario. El prestador del servicio tendrá un plazo de quince días, a partir de la firma del contrato, para entregar al Comité de Vigilancia, el tipo y la cantidad de fianza que determine la Asamblea General.**

**Artículo 41.-** Será facultad del Comité de Vigilancia de cada Condominio, si así lo decide su Asamblea, asistir con voz y voto en representación de los Condominios a las asambleas Generales ordinarias y extraordinarias que al efecto se convoquen.

## **SECCIÓN CUARTA**

### **DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 42.-** El Comité de Construcción tiene la función de autorizar los proyectos de construcción, ampliación, remodelación, reparación, adecuación y en general de cualquier obra que se lleve a cabo en el Fraccionamiento y se reunirá cada vez que sea necesario.

**Artículo 43.-** El Comité de Construcción se integrará por tres profesionales, de preferencia de las áreas de arquitectura, ingeniería o similares, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple de votos.

**Artículo 44.-** El Comité de Construcción estará obligado a dar su opinión respecto a los asuntos que en su materia le consulten los Condóminos.

**Artículo 45.-** Toda obra que se lleve a cabo en las Propiedades Exclusivas, Áreas Comunes del Fraccionamiento y Áreas Comunes de los Condominios, requerirá la autorización del Comité de Construcción.

**Artículo 46.-** Las solicitudes enviadas al Comité de Construcción para su evaluación deberán ser aprobadas o rechazadas en un plazo no mayor a quince días; en caso de ser rechazadas, fundamentará los motivos del rechazo; en caso de ser aprobadas, vigilará que dichas obras se realicen con las licencias y permisos que sean necesarios para el inicio y ejecución de las mismas.

**Artículo 47.-** Todo Condómino, Arrendatario o tercero que lleve a cabo cualquier clase de obra en el inmueble, se obliga a cuidar que no sufran daños o perjuicios las Áreas Comunes y/o las Propiedades Exclusivas propiedad de terceros, y a no depositar materiales y escombros en las Áreas Comunes, en la inteligencia de que será responsable de los daños que cause si viola lo establecido en el presente Artículo, haciéndose acreedor a las sanciones que el presente Reglamento establece.

**Artículo 48.-** Sin demérito de otras sanciones aplicables, se establece como sanción, una multa por el importe equivalente a dos meses de la Cuota de Mantenimiento que le será impuesta al infractor por cada vez que se origine el hecho prohibido en el Artículo que antecede, sin menoscabo de la obligación de pagar los daños originados y de los honorarios por las acciones legales para obtener el pago, además de las mencionadas por la “ **Ley 557**”.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE APLICACIÓN GENERAL PARA TODOS LOS CONDOMINIOS**

**Artículo 49.-** Los Condóminos Propietarios o los terceros que ocupen sus Propiedades Exclusivas podrán usar, gozar y disponer de ellas y de los Bienes Comunes, de acuerdo con las limitaciones y prevenciones establecidas por la “**Ley 557**”, por el “**Código Civil**” y por el presente Reglamento.

**Artículo 50.-** Cada Condómino usará su Propiedad Exclusiva o Individual en forma ordenada y tranquila, y por lo tanto no podrá destinarla a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, no haciéndola servir para uso distinto al que se establece en el “**Artículo 2**” del presente Reglamento; ni efectuar acto alguno o incurrir en situaciones, aún en el interior de su Propiedad Exclusiva, que perturben la tranquilidad de los Condóminos o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad, aspecto y comodidad de su Condominio en lo particular, y del Fraccionamiento en general.

**Artículo 51.-** Cada Condómino Propietario podrá arrendar, enajenar, gravar, prestar y en general, ejercer cualquier acto de dominio sobre su Propiedad Exclusiva, con las limitaciones que la Ley le imponga y siempre que los ocupantes de ésta se comprometan a cumplir con el presente Reglamento.

No obstante lo anterior, para el caso de las infracciones que sean cometidas por los ocupantes de la Propiedad Exclusiva, el Condómino Propietario será el responsable del pago de los daños y perjuicios que resulten, tanto en contra de las propiedades Exclusivas, como en los Condominios y el fraccionamiento, así como en las propiedades de terceros.

**Artículo 52.-** En caso de enajenación de una Propiedad Exclusiva, con su correspondiente derecho al uso y goce de los Bienes Comunes, el propietario se obliga a exigir del adquirente, en la escritura de transferencia, su expresa conformidad con las estipulaciones de la Escritura Constitutiva y con el presente Reglamento, y a ceder al mismo adquirente sus Cuotas, y la parte del **Fondo de Reserva** que le corresponda en el momento de la enajenación.

Cuando el Condómino Propietario de una Propiedad Exclusiva quiera darlo en Arrendamiento o préstamo, deberá incluir en las cláusulas de dicho contrato, una que establezca las obligaciones del arrendatario para someterse al presente Reglamento, de no hacerlo así, se considerará nulo.

**Artículo 53.-** Los Condóminos deberán mantener en buen estado de Conservación y Funcionamiento los servicios e instalaciones que pertenezcan a su Propiedad Exclusiva, así como las que sean parte de las instalaciones comunes que se encuentren dentro de la misma.

**Artículo 54.-** No se podrán instalar o almacenar en ninguna parte de las Propiedades Exclusivas, Áreas Comunes y en general, en ninguna parte del Fraccionamiento: cualquier tipo de equipo, maquinaria, explosivos, petardos, juegos pirotécnicos, sustancias, y en general, cualquier tipo de objetos que puedan causar peligro, insalubridad o molestia.

**Artículo 55.-** Cada Condómino podrá hacer uso de los Bienes o Áreas Comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario, de acuerdo a lo que establece el “**Artículo 3**” del presente Reglamento y los “Anexos” correspondientes; sin restringir o perjudicar el

desarrollo y bienestar de los demás Condóminos en beneficio particular de uno o más Condóminos.

Queda estrictamente prohibido el uso o aprovechamiento de un Área Común en beneficio particular de uno o más Condóminos.

Aunque un Condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados Bienes o Áreas Comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen los artículos relativos al presente Reglamento, sujetándose de no hacerlo a las sanciones marcadas en los “**Artículos 86 y 87**” de la “**Ley 557**”.

**Artículo 56.-** En el área de andadores o circulaciones, solo se podrá transitar quedando estrictamente prohibido el jugar en dichas zonas.

**Artículo 57.-** Las Áreas Comunes cuyo uso o utilización sean concesionados a la “Asociación de Condóminos del Fraccionamiento “La Marquesa” serán utilizadas en forma exclusiva por dicha Asociación o por quien ella designe, para los fines propios de la misma y conforme al destino específico que haya sido autorizado mediante la Asamblea respectiva.

**Artículo 58.-** Los Condóminos no harán ni permitirán que terceras personas que ocupen sus Propiedades Exclusivas de manera permanente o transitoria hagan, nada que pueda dañar el buen aspecto y prestigio del Fraccionamiento o de su Condominio. Por lo tanto, como propietarios de esa Propiedad Exclusiva serán responsables de los daños y perjuicios que se causen a las Áreas Comunes y/o a Propiedades de terceros, ya sea por si mismos o por las acciones de personas que de ellos dependan, arrienden, laboren o asistan a su Propiedad Exclusiva; dicha responsabilidad subsistirá aun cuando hagan abandono de sus derechos o renuncien al uso de determinados Bienes o Áreas Comunes.

**Artículo 59.-** Los Condóminos serán responsables cuando por descuido o de manera intencional, se cause daño a propiedades de terceros; como en el caso de dejar las llaves del baño abiertas o permitir fugas, ocasionando humedades en las propiedades colindantes a su Propiedad Exclusiva; el responsable deberá reparar a su cargo los daños ocasionados, haciéndose acreedor a las sanciones que establecen los “**Artículos 86 y 87**” de la “**Ley 557**”.

**Artículo 60.-** Los Condóminos Propietarios deberán acatar y hacer acatar a sus dependientes y/o a las personas que ocupen sus Propiedades Exclusivas, las disposiciones del “**Artículo 78**” de la “**Ley 557**” para generar acciones y actitudes que permitan una seria convivencia:

Se entiende como elementos necesarios:

- 1.- Respeto a la tolerancia.
- 2.- La responsabilidad y el cumplimiento.
- 3.- La corresponsabilidad y participación.

#### 4.- La solidaridad y aceptación mutua.

Las controversias o quejas que surjan entre los Condóminos con motivo del ejercicio de sus derechos en el ámbito de su Condominio, deberán someterse al conocimiento del Presidente correspondiente; en el ámbito del Fraccionamiento en general, deberán someterse al conocimiento del Administrador; en ambos casos, de manera escrita; dichas personas en sus ámbitos de competencia procurarán resolverlas buscando la mayor integración, organización y desarrollo de la comunidad.

En caso de que el Presidente o el Administrador, no logren solucionarlas en el ámbito de su competencia, se turnarán a la Asamblea respectiva, quien de no solucionarlas, determinará la conveniencia de turnarlas a las autoridades competentes.

**Artículo 61.-** Los Condóminos deberán efectuar bajo su exclusivo cargo, todas las reparaciones que requiera su Propiedad Exclusiva. Si las reparaciones son para varias Propiedades Exclusivas o para sectores parciales de un Área Común de su Condominio, éstas correrán únicamente a cargo de los Condóminos cuyas Propiedades Exclusivas sean las afectadas; si las reparaciones benefician a todo el Condominio, éstas se llevarán a cabo con el cargo al **Fondo Común**.

**Artículo 62.-** Cada Condómino pagará independientemente los servicios de agua, luz, gas, teléfono y cualquier otro que utilice en forma exclusiva.

**Artículo 63.-** Establecido el Régimen de Propiedad Condominal del Fraccionamiento, sólo se podrá modificar por acuerdo unánime de los propietarios o por los casos previstos por la Ley.

**Artículo 64.-** Cada Condómino Propietario deberá proporcionar personalmente al Presidente de su Condominio su nombre, apellido, domicilio, fecha y demás particularidades del acto de su adquisición y comprobar tales circunstancias en el libro y registro de Propietarios. En efecto del cumplimiento de estas formalidades, será atendido únicamente el Condómino Propietario que figura en el registro respectivo.

## SECCIÓN SEGUNDA

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS DE PROPIEDADES DESTINADAS AL USO HABITACIONAL**

**Artículo 65.-** Queda estrictamente prohibido a los Condóminos Propietarios, Arrendatarios y Habitantes temporales o permanentes establecer, instalar u operar Misceláneas, talleres, expendio de comidas, comercios en general, etc., haciéndose acreedores quienes así lo efectúen en su Condominio a las sanciones que se establecen en el Capítulo de Sanciones del presente Reglamento.

**Artículo 66.-** Los Condóminos Propietarios podrán efectuar obras de Ampliación en su Propiedad Exclusiva, siempre y cuando ésta contemple Áreas para el futuro crecimiento, para lo cual deberán cumplir con lo siguiente:

**a).-** Los Condóminos realizarán por su exclusiva cuenta todos los trabajos necesarios para la Ampliación de su Propiedad Exclusiva y antes de iniciar cualquier obra, deberán presentar al Presidente de su Condominio y al Comité de Construcción, para su aprobación, el Proyecto Ejecutivo de la Ampliación; dicho proyecto deberá contener los planos que para solicitud de Licencia de Construcción les requiera el Ayuntamiento Municipal.

**b).-** Solicitar y obtener la Licencia de Construcción (ampliación) respectiva, ante la Dirección de Obras Públicas del H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Edo de Guerrero., debiendo dicha solicitud estar suscrita por un Director Responsable de Obra registrado ante esa dependencia.

**c).-** Efectuar la Ampliación estrictamente de acuerdo al Manual de Crecimiento que para efecto, la empresa Constructora les entregará.

**d).-** Estarán totalmente prohibidas cualquier tipo de innovación o modificación que alteren la estructura, muros de cualquier tipo, fachadas, losas o cualquier otro elemento esencial de las Propiedades Exclusivas, así como las que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad, comodidad o apariencia.

**e).-** No se podrán abrir nuevas puertas, claros o ventanas en ningún muro, losa, o en su defecto hacia las Áreas Comunes, ni se podrá modificar la fachada exterior de las Propiedades Exclusivas.

**f).-** Deberán colocarse materiales y acabados (aplanados, pinturas, cancelerías, tejas, etc.) similares a los que fueron colocados originalmente en la vivienda, garantizando la armonía del Conjunto.

**g).- Quedan estrictamente prohibidas las Ampliaciones que invadan las Áreas Comunes, aún aquellas que lo hagan mediante cualquier tipo de elementos volados, ya sean recamaras, baños, terrazas, marquesinas, balcones, etc., debiendo restringirse en todos sus niveles al lote privativo que les corresponde y al espacio aéreo que de éste resulta, siempre respetando el Manual de Crecimiento descrito en el **inciso “c”** del presente Artículo.**

**h).- Se prohíbe la construcción e instalación de cualquier tipo de bardas, enrejados, herrerías, mallas, tapias, etc., en las Áreas Comunes.**

**i).- Las cargas admisibles calculadas para amueblar las Viviendas, son las correspondientes al mobiliario doméstico; por lo tanto no se deberá colocar herramienta, maquinaria pesada, cajas fuertes y en general todo tipo de mobiliario que exceda las condiciones normales de peso.**

**j).- Deberán ubicar exclusivamente dentro de su Propiedad Exclusiva (cajón de estacionamiento en su caso, patio de servicio), los materiales que para el efecto de la ampliación o remodelación requieran; tales como: cemento, arena grava, acero, block, tabique, ladrillo, teja, losetas, azulejo, pegazulejo, muebles de baño, etc., así como el escombros que se genere por las ampliaciones o por las remodelaciones.**

**k).- Las Ampliaciones deberán ser llevadas a cabo cuidando la integridad física de los Condóminos en general, efectuándolas de manera de no causar desperfectos en las propiedades de terceros y/o en las Áreas Comunes. De causar algún daño a dichas propiedades o áreas, el Condómino que las cause será totalmente responsable de cubrir a su cuenta y costo la reparación de los desperfectos ocasionados.**

**l).- El Condómino que desee efectuar obras de Ampliación en su Propiedad Exclusiva, deberá entregar a la Mesa Directiva del Fraccionamiento que corresponda, un depósito que garantice la cobertura de posibles daños a terceros y/o a las Áreas Comunes. Dicho monto será determinado por la Asamblea General del Condominio que corresponda y será reintegrado al Condómino que lo entregó, en cuanto el Comité de Construcción avale que la obra terminada no generó daños a terceros y/o a las Áreas Comunes.**

En el caso de que ocurrieran daños a terceros y/o a las Áreas Comunes y el monto del depósito no fuera suficiente para cubrir los daños efectuados, el Condómino infractor seguirá siendo responsable de cubrir el monto remanente de los daños ocasionados.

**m).- Los Condóminos que no acaten las disposiciones contenidas en el presente Artículo se harán acreedores a las sanciones que establece el presente Reglamento.**

**Artículo 67.-** El incumplimiento de lo previsto en los “**Artículos 65 y 66**” del presente Reglamento, obliga al infractor de éstas disposiciones al pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios, instalaciones o construcciones de que se trate, siendo de su completa responsabilidad el pago de los daños y perjuicios que resulten, pudiendo ser sancionados en los términos del “**Artículo 29**” de la “**Ley 557**” y del Capítulo de Sanciones del presente Reglamento.

**Artículo 68.-** En ningún caso se podrán estacionar vehículos en las zonas destinadas a la circulación, ni abandonarlos en las mismas. En el evento de que se requieran reparaciones en las Circulaciones Vehiculares o en las zonas de estacionamiento común (si es el caso), el costo de las mismas será con cargo al **Fondo Común** del Fraccionamiento, si no hay responsable del daño.

**Artículo 69.-** Los Condóminos podrán decorar o modificar las fachadas, paredes exteriores, cancelerías o cualquier elemento externo de sus Propiedades Exclusivas cuando exista una mejora sensible a las condiciones y aspecto de dichos elementos, previo acuerdo de la Asamblea del Condominio que desee efectuar dichas modificaciones, con anuencia de la Asamblea General.

La mesa Directiva del Condominio promotor de las modificaciones, deberá informar a la brevedad posible del acuerdo mencionado, a la Mesa Directiva de la Asociación de Condóminos del Fraccionamiento “La Marquesa”.

La Asociación de Condominios del Fraccionamiento “La Marquesa”, convocará a Asamblea General a efecto de que, en la medida de lo posible y en caso de existir el interés y de generarse un acuerdo de Asamblea General, dichas modificaciones se hagan extensivas para todos los Condominios, conservando de esta manera la uniformidad, la imagen y la armonía en el aspecto visual de todo el Fraccionamiento “La Marquesa”.

El hecho de que la propuesta de modificaciones no se hiciera extensiva para todos los Condominios del Fraccionamiento “La Marquesa”, en el caso de que la Asamblea General así lo decidiese, será impedimento para que el Condominio promotor de las modificaciones las pueda efectuar.

**Artículo 70.-** Los Condóminos deberán permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en los elementos comunes de su Propiedad Exclusiva, y en caso de ser necesario, a juicio de la Mesa Directiva respectiva, deberán permitir el acceso a dichas. Propiedades Exclusivas a los técnicos, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo; especialmente en lo que se refiere a las instalaciones comunes que se encuentran alojadas en el interior de las mismas.

**Artículo 71.-** Ningún Habitante, Contratista, Proveedor, Empleado o Visitante de cualquier tipo que acuda al Fraccionamiento podrá estorbar las entradas, vestíbulos, escaleras, áreas verdes, jardines, estacionamientos y circulaciones; dejando en ellos objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos; tampoco deberán efectuar actos que pretendan el uso individual sobre Bienes Comunes, pudiendo en su caso la Mesa Directiva respectiva, sin ninguna

responsabilidad para ella, proceder a retirar de inmediato los objetos que estorben u ocupen las áreas comunes, maniobras cuyos costos serán con cargo al Condómino infractor o al que haya sido visitado por las personas infractoras, según lo establece el “**Artículo 29**” de la “**Ley 557**”.

**Artículo 72.-** Los Condóminos serán responsables directos de sus Propiedades Exclusivas; las deberán ocupar personalmente desde el momento en que se les haga entrega oficial, y aún en el caso de arrendarlas o prestarlas, temporal o permanentemente, serán también responsables de la ejecución y cumplimiento de la cargas y condiciones impuestas por la Escritura Constitutiva, por el presente Reglamento, por la “**Ley 557**” y demás reglamentos o Leyes aplicables.

**Artículo 73.-** El tendido de la ropa solo podrá hacerse en las áreas destinadas para este fin, que son los patios de servicio de las Viviendas, quien viole esta disposición estará sujeto a las sanciones del Reglamento.

**Artículo 74.-** Podrán colocarse en las entradas de las Propiedades Exclusivas, rótulos o placas para la identificación de las mismas, a condición de que no sobresalgan de los muros.

Si la Mesa Directiva del Condominio respectivo o la Mesa Directiva de la Asociación de Condominios del Fraccionamiento “La Marquesa”, juzgarán que los rótulos o placas demeritan el aspecto del Fraccionamiento, dichos elementos deberán retirarse o sustituirse de inmediato, aún en el caso de que dicha colocación hubiera sido autorizada mediante acuerdo de la Asamblea del Condominio respectiva.

### **SECCIÓN TERCERA**

#### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS DE PROPIEDADES DESTINADAS AL USO COMERCIAL**

**Artículo 75.-** Cada Condómino Propietario o su Arrendatario podrán acondicionar, modificar, remodelar o redecorar el interior de su Local Comercial; siempre y cuando notifique por escrito su propósito a la Mesa Directiva del Fraccionamiento y al Comité de Construcción, para obtener de ellos su autorización; estos últimos velarán porque no sean afectadas las estructuras, las diversas instalaciones, las fachadas, las circulaciones o espacios de uso común; evitando que sea perjudicada la imagen, solidez, seguridad, salubridad y comodidad del Condominio Comercial.

Para este efecto, los Condóminos y sus Arrendatarios deberán de cumplir con lo siguiente:

**a).- Realizarán por su exclusiva cuenta todos los trabajos necesarios para acondicionar, modificar, remodelar o redecorar sus Locales Comerciales y antes de iniciar cualquier obra, deberán presentar a la Mesa Directiva del Fraccionamiento y al Comité de Construcción del Condominio, para su aprobación los siguientes planos que al efecto correspondan:**

**1.- Construcciones Interiores.** (Albañilería, Acabados Interiores, Herrería, Cancelería, Carpintería, Muros y Plafones ligeros, etc.).

**2.- Instalación Eléctrica e Iluminación.**

**3.- Instalación de Sonido Ambiental.**

**4.- Instalación Sanitaria, Hidráulica y de Muebles Sanitarios.**

**5.- Instalación de Aire Acondicionado.**

**6.- Instalación de Gas.**

**7.- Instalaciones Especiales Diversas ( Ducterías, Equipos, Etc.).**

**8.- Anuncios y Letreros Exteriores.**

**9.- Decoración Interior, con todas sus especificaciones.**

**10.- Aparadores y Vitrinas para exhibición al exterior de las mercancías que correspondan a su giro.**

**11.- Cualesquiera otros que sean necesarios para especificar y evaluar las obras pretendidas.**

**b).- En caso de que el Condómino Propietario o su Arrendatario no presenten los planos referidos en el inciso que antecede, ni obtengan la autorización de la Mesa Directiva del Fraccionamiento y del Comité de Construcción para la realización de las obras mencionadas, serán responsables de los daños y perjuicios que se originen con motivo de las obras que ejecuten por su cuenta.**

La Mesa Directiva del Fraccionamiento podrá retirar con costo al Condómino infractor, las Instalaciones, Construcciones o Anuncios que violen cualquiera de los Artículos del presente Reglamento; autorizando el Condómino con la firma de recepción del presente Reglamento a la Mesa Directiva del Fraccionamiento para que así lo haga.

Para lo anterior no se requerirá autorización judicial, ni de acuerdo expreso de la Asamblea General, ya que por el interés del Desarrollo mismo, no pueden

permitirse Instalaciones, Construcciones o Anuncios que generen violaciones al Reglamento.

En caso de alteraciones o violaciones a las medidas expresamente señaladas por el Reglamento, la Asamblea General podrá ordenar que se sigan los procedimientos legales, pudiendo ser sancionado el Condómino infractor en los términos del “**Artículo 29**” de la “**Ley 557**”.

**c).**- Las cargas admisibles calculadas para amueblar los Locales Comerciales, son las correspondientes al mobiliario de oficina; por lo tanto no se deberán colocar herramientas, maquinaria pesada, cajas fuertes y en general todo tipo de mobiliario que exceda las condiciones normales de peso. Para cualquier aclaración y exclusivamente para los Condominios Comerciales, cualquier duda al respecto se deberá de consultar con el Comité de Construcción.

**d).**- Los Condóminos Propietarios o sus Arrendatarios deberán ubicar exclusivamente dentro de su Local Comercial los materiales que para el efecto de las obras que efectuaran requieran; tales como: cemento, arena, grava, acero, block, tabique, Ladrillo, teja, losetas, azulejo, pegazulejo, muebles de baño, tablaroca, paneles ligeros, etc., así como el escombro que se genere por dichas obras.

**e).**- Las Obras de Acondicionamiento, Remodelación o Decoración, deberán ser llevadas a cabo cuidando la integridad física de los Condóminos en general, efectuándolas de manera de no causar desperfectos en las Propiedades de terceros y/o en las Áreas Comunes. De causar algún daño a dichas propiedades o áreas, el Condómino que las cause será totalmente responsable de cubrir a su cuenta y costo la reparación de los desperfectos ocasionados.

**f).**- El Condómino que desee efectuar Obras de Acondicionamiento, Remodelación o Decoración en su Local Comercial, deberá entregar a la Mesa Directiva del Fraccionamiento, un depósito que garantice la cobertura de posibles daños a terceros y/o a las Áreas Comunes. Dicho monto será determinado por la Asamblea General, y será reintegrado al Condómino que lo entregó, en cuanto al Comité de Construcción avale que la obra terminada no generó daños a terceros y/o a las Áreas Comunes.

En el caso de que ocurrieran daños a terceros y/o a las Áreas Comunes y el monto del depósito no fuera suficiente para cubrir los daños efectuados, el Condómino infractor seguirá siendo responsable de cubrir el monto remanente de los daños ocasionados.

**g).**- Los Condóminos que no acaten las disposiciones contenidas en el presente Artículo se harán acreedores a las sanciones que establece el presente Reglamento, y a los “ **Artículos 86 y 87**” de la “**Ley 557**”.

**Artículo 76.-** En caso de la perforación de muros, deberán ejecutarse los trabajos bajo la dirección de un Director Responsable de Obra acreditado ante la autoridad Municipal; tomando las medidas necesarias para no disminuir la solidez del Edificio.

Para efectos de lo anterior, queda como responsable de los daños y desperfectos que pudieran ocurrir en el proceso de ejecución y aún posteriores, el Condómino Propietario del Local Comercial donde se efectuaron los trabajos, ya sea que éste último o cualquier persona dependiente de el, haya ordenado su ejecución o que haya sido ordenada por su Arrendatario.

**Artículo 77.-** En ningún caso podrán instalarse, ampliarse o abrirse puertas; instalar luces o ventanas nuevas sobre la fachada, descansos, pasillos, escaleras o en la entrada de los vestíbulos.

Así mismo queda prohibido realizar construcciones temporales o permanentes en las Áreas Comunes, así como en las de uso exclusivo del área de comensales (si es el caso). En estas últimas áreas sólo se permitirá el establecimiento de mobiliario acordado por el Comité de Construcción, la Asamblea General y la Mesa Directiva del Fraccionamiento; este mobiliario nunca será fijo o permanente.

**Artículo 78.-** En la decoración deberán utilizarse materiales incombustibles o protegidos con acabados o recubrimientos que ofrezcan protección contra el fuego. Los elementos que se utilicen en la decoración que sean visibles desde el exterior, deberán respetar la estética arquitectónica, la imagen visual del Condominio Comercial y deberán garantizar que su conservación esté asegurada y que no darán aspecto de deterioro o descomposición, en el caso de ser artículos perecederos.

**Artículo 79.-** Dentro de su Local Comercial cada Condómino deberá implementar todas las medidas de seguridad que sean necesarias para evitar riesgo de explosión o incendios así como también deberán contratar los seguros correspondientes.

**Artículo 80.-** En el caso de que un Condómino mantenga cerrado o abandonado su Local Comercial por más de ciento veinte días, la Mesa Directiva del Fraccionamiento podrá exhortar al propietario para que lo decore exteriormente de tal manera que no refleje abandono, o lo venda, ya que es del interés del Condominio Comercial que todos los comercios se encuentren en operación, puesto que esto es lo que dará el atractivo y funcionalidad al Condominio Comercial.

Si el Condómino no lo opera, lo arrienda o lo vende, la Mesa Directiva del Fraccionamiento conjuntamente con su Comité de Vigilancia, podrá exhortarlo por la vía extrajudicial o proceder judicialmente para obligarlo a vender, fijando el valor comercial de la Propiedad Exclusiva mediante avalúo bancario, menos un 20% con el objeto de que no se causen daños a los demás Condóminos por la decisión que el Órgano Jurisdiccional competente decreta.

**Artículo 81.-** En los pasillos o Áreas Comunes del Condominio Comercial, no está permitido hacer promociones de cualquier tipo, ya sea en forma personal o mediante la entrega de publicidad o propaganda escrita a la clientela que transite en dichas Áreas Comunes, salvo con la autorización expresa de la Mesa Directiva del Fraccionamiento.

**Artículo 82.-** La basura que se genere en cada uno de los Locales Comerciales deberá depositarse en el lugar que expresamente se señale dentro del Condominio Comercial, durante los horarios que fije la Mesa Directiva del Fraccionamiento. Todos los recipientes que se usen por los Condóminos, deberán ser cerrados o con tapa, y para el caso de Locales con venta de alimentos, estos deberán utilizar para sus desperdicios bolsas de plástico que deberán estar herméticamente cerradas.

En todo caso de utilizarán en los recipientes, bolsas que sean apropiadas para cada tipo de basura o desperdicios y que impidan la contaminación o la propagación de plagas o insectos, o en su defecto, las que la Asamblea General determine para este efecto.

**Artículo 83.-** En ninguna Parte o Área Común del Condominio Comercial, podrán ser usados sin autorización de la Mesa Directiva del Fraccionamiento, radios, televisores, altoparlantes, modulares o medios similares de reproducción o difusión de sonido. Cualquier objeto de ésta naturaleza que se utilice dentro de los Locales Comerciales, deberá usarse a un volumen que no interfiera con la paz y quietud de los demás Locales y del Fraccionamiento.

**Artículo 84.-** Cada Condómino está obligado a permitir la fumigación que la Mesa Directiva del Fraccionamiento ordene dentro de su Local Comercial, esto con el objeto de evitar la propagación de plagas de cualquier tipo. Los Locales con venta de alimentos, se sujetarán a las fumigaciones especiales a su cargo que determine la Mesa Directiva del Fraccionamiento.

**Artículo 85.-** Todos los Condóminos están obligados a cumplir cabalmente con los Reglamentos gubernamentales, de seguridad, de salubridad, de policía, de bomberos y de cualquier otro aplicable al efecto, así como contratar un seguro de daños a terceros.

En caso de infracciones a los mismos, se hará acreedor a las sanciones correspondientes por las Leyes aplicables, y al pago de daños y perjuicios que en caso de negligencia u omisión le genere al Condominio Comercial.

**Artículo 86.-** Queda estrictamente prohibido a los Condóminos, el colocar en el exterior de su Local Comercial, cualquier tipo de toldos, anuncios o cubiertas plegadizas que no sean sometidos a la autorización del Comité de Construcción y de la Asamblea General.

**Artículo 87.-** Los anuncios que los Condóminos deseen instalar en sus Locales Comerciales, deberán registrarse expresamente por las siguientes normas:

a).- Deberán ser aprobados por la Asamblea General y por el Comité de Construcción.

b).- Podrán instalarse únicamente arriba del marco superior de la cancelería y puerta de acceso.

c).- Se buscará que no disminuyan la calidad del Condominio Comercial en beneficio de todos los Condóminos.

d).- No se permitirán anuncios provisionales o móviles dentro de los pasillos, corredores, Áreas Comunes, escaleras, etc., así como tampoco se permitirán anuncios musicales o con sonido.

**Artículo 88.-** Bajo ningún concepto está permitido a los Condóminos el hacer uso de Áreas Comunes, para la exhibición de cualquier tipo de artículos relacionados con su giro, en beneficio de una mejor imagen del Condominio Comercial.

**Artículo 89.-** Sin perjuicio de la medianería establecida sobre los muros o losas divisorias, cada Condómino Propietario debe atender de su propio peculio el mantenimiento del pavimento, suelo, piso, techo, cielo raso, superficie de las paredes y muros divisorios, puertas, ventanas, vidrios, revoques, pinturas y demás obras que son de carácter interno de su respectivo Local Comercial.

**Artículo 90.-** Para todo lo no previsto en el presente Reglamento, en cuanto a su funcionamiento y operación comercial, deberán seguirse los principios establecidos en la Ley de la Materia.

**Artículo 91.-** Los Condóminos Propietarios no podrán emprender ni realizar obra alguna en las Áreas o Bienes Comunes, o en instalaciones generales, excepto las reparaciones o reposiciones urgentes, y esto en caso de ausencia o carencia de la Mesa Directiva del Fraccionamiento.

En el mismo sentido, las partes comunes de uso exclusivo no podrán ser susceptibles de realización de obras adheridas al suelo de carácter fijo o permanente, si no es con previo acuerdo de la Asamblea General o de la Mesa Directiva del Fraccionamiento emitido por escrito.

**Artículo 92.-** Cada Condómino Propietario o la persona que ocupe su Local Comercial, se obliga a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios, y a ejecutar de inmediato en su Local Comercial, las reparaciones de las partes de dicha propiedad que puedan presentar una mala imagen del Condominio Comercial, o generar inconvenientes a los Locales vecinos; de no hacerlo así, será el responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación.

**Artículo 93.-** Los desperfectos a las partes comunes ocasionados por los Condóminos Propietarios, sus Arrendatarios o por las personas que concurran a sus Locales Comerciales, serán reparados inmediatamente por cuenta del Condómino correspondiente. Tratándose de reparación de vicios ocultos que

tenga el edificio, será por cuenta de todos los Condóminos del Condominio Comercial en la proporción que les corresponda.

**Artículo 94.-** No podrá instalarse ningún establecimiento peligroso, insalubre o molesto que vaya contra la moral y las buenas costumbres, que viole las reglas sobre la “sana competencia”, que altere el derecho sobre los Bienes Comunes, sobre la estética arquitectónica o su imagen visual.

De hacerlo algún Condómino Propietario de los Locales Comerciales sin autorización, se hará acreedor a la decisión que por mayoría de votos se adopte a la Asamblea General.

**Artículo 95.-** Los Condóminos Propietarios, no harán ni dejarán hacer por terceras personas que ocupen o concurran a sus Locales, nada que pueda menoscabar el buen aspecto, nombre o imagen del Condominio Comercial.

**Artículo 96.-** Por ser este condominio un “**Condominio Comercial**”, todo lo que en el exterior demande armonía en el diseño arquitectónico no podrá ser modificado para no perjudicar la uniformidad del mismo y su aspecto (que corresponde a la imagen visual de uniformidad en la fachada, colores, espacios, sanidad y limpieza), salvo acuerdo expreso y exclusivo del Comité de Construcción y de la Asamblea General.

**Artículo 97.-** Los Condóminos Propietarios o terceras personas que ocupen los Locales Comerciales, deberán de colaborar y permitir el aseo de las Áreas y Partes Comunes, la ejecución de las reparaciones que los muros y techos medianeros requieran, permitiendo si es necesario, el acceso a su Propiedad Exclusiva a los Arquitectos, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo, en especial por lo que se refiere a las canalizaciones e instalaciones comunes que se ubican en los diversos locales.

**Artículo 98.-** Ningún ocupante o visitante del Condominio Comercial podrá entorpecer las entradas, pasajes, patios, vestíbulos o circulaciones, u obstaculizar el área de Comensales (si es el caso), dejando en ellos objetos que dificulte el tránsito o que signifiquen pretensión de ejercer dominio sobre Bienes o Áreas Comunes. Artículos de acuerdo a lo que establecen los “**Artículos 86 y 87**” de la “**Ley 557**”.

**Artículo 99.-** El transporte de cualquier mercancía o artículo que pudiera ensuciar las Áreas Comunes, deberá hacerse dentro de los horarios que fije la Mesa Directiva del Fraccionamiento, quien exigirá la limpieza de las Áreas que eventualmente se pudieran ensuciar.

**Artículo 100.-** Queda estrictamente prohibido usar las zonas de acceso, circulación, andadores y demás Áreas Comunes para andar en bicicleta, jugar pelota, balompié, béisbol, etc, ni colocar jaulas de pájaros o de otros animales y en general, no se ejercerá en las partes mencionadas cualquier otra actividad que no corresponda al destino de las Áreas Comunes acordada por la Asamblea General.

**Artículo 101.-** Los Condóminos Propietarios que no ocupen por cualquier causa sus locales serán sin ningún pretexto, responsables de la ejecución y cumplimiento del pago de las Cuotas, cargas y condiciones impuestas por el presente Reglamento, así como de mantener una imagen del mismo que no refleje desocupación o abandono.

**Artículo 102.-** Para efectos de seguridad, a salida de muebles y bultos en general, fuera de las horas normales de Comercio, será solicitada por escrito en carta dirigida por el Condómino Propietario o Arrendatario a la Mesa Directiva del Fraccionamiento.

**Artículo 103.-** Los Condóminos o Arrendatarios del Condominio Comercial sufragarán el costo de la vigilancia, limpieza, alumbrado, retiro de basura, y todos los que se generen para el servicio de su Condominio, además de los gastos que por los mismos conceptos se generen al interior del Fraccionamiento y sus áreas comunes, que les sean comunicados por la Mesa Directiva del Fraccionamiento.

Los gastos serán prorrateados de manera proporcional al Beneficio que por estos servicios obtenga cada Condómino.

## CAPÍTULO CUARTO

### **DE LAS CUOTAS Y DE LAS CARGAS COMUNES**

**Artículo 104.-** Los Condóminos Propietarios deberán solventar los impuestos y demás cargas que por su Propiedad Exclusiva les corresponda, así como las Cuotas derivadas del Mantenimiento y Conservación de las Áreas Comunes.

**Artículo 105.-** Los Condóminos cubrirán el Impuesto Predial y Seguros por daños a terceros correspondiente a su Propiedad Exclusiva, así como los demás pagos de Impuestos o Derechos que en razón del Condominio en que se ubica su Propiedad Exclusiva les corresponda, así como las que como integrantes del Fraccionamiento les afecte como causantes.

**Artículo 106.-** Cada Condómino se obliga a pagar las cuotas y cargas que establezcan la Asamblea y la Asamblea General; esto para el efecto de constituir los **Fondos Comunes** destinados a cubrir los gastos de mantenimiento de su Condominio y del Fraccionamiento en general. También deberá pagar las cuotas que sirvan para formar los **Fondos de Reserva**, que serán destinados a cubrir los

gastos que por imprevistos y reparaciones periódicas se presenten en el Condominio que le corresponda y en el Fraccionamiento en general.

El monto de la Cuota deberá ser pagado por los Condóminos, y será determinada de acuerdo a los análisis de los gastos fijos generados por los servicios de seguridad interna, jardinería, limpieza exterior de Áreas Comunes internas y externas, recolección de basura, honorarios diversos, conservación y químicos para alberca (en su caso), etc., de acuerdo a los presupuestos que aprueben en cada caso, la Asamblea o la Asamblea General respectiva. La Asamblea y la Asamblea General serán también las encargadas de aprobar las **Cuotas Extraordinarias**, cuyo pago será obligatorio para todos y cada uno de los Condóminos según sea el ámbito de que se trate.

**Artículo 107.-** Son Cargas Comunes las derivadas del costo de la atención de los Bienes, Áreas e Instalaciones Comunes, así como la Prestación de Servicios Colectivos, las cuales sin ser limitativas se enlistan a continuación:

**a).-** Los Impuestos, Derechos, Multas, Cooperaciones, etc., no individuales de los que sean causantes los Condóminos en forma Colectiva.

**b).-** Los Gastos de Conservación y Mantenimiento de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de los Bienes y Áreas Comunes, así como la prestación de Servicios Comunes que requieran los Condominios y el Fraccionamiento "La Marquesa".

**c).-** Los Gastos de Operación y Mantenimiento de las Cisternas y Tanques elevados, del Pozo Profundo y del Cárcamo de Rebombado que dan servicio al Fraccionamiento, siendo incluidos todos los gastos que sean necesarios para su adecuada operación.

**d).-** Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes de los Condominios y del Fraccionamiento.

**e).-** Los gastos de agua, alumbrado, vigilancia y generales de todos los Condominios y del Fraccionamiento.

**f).-** Las erogaciones por materiales, utensilios, herramientas y equipos necesarios para el mantenimiento, limpieza y servicio del Condominio, según el caso, y del Fraccionamiento.

**g).-** Las Primas de Seguros (siempre y cuando se contraten e manera colectiva).

**h).-** Las obras nuevas autorizadas por la Asamblea o por la Asamblea General, según sea el caso.

**i).-** Las innovaciones y mejoras en general autorizadas en condiciones reglamentarias.

**j).-** Los gastos de construcción en los casos de destrucción parcial en los que se hubiera resuelto su reconstrucción por parte de la Asamblea respectiva.

**k).-** El pago de Mantenimiento y pruebas periódicas de equipos e instalaciones diversas.

**l).-** En general, todas las que demanden la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento, la Asamblea, la Asamblea General, así como las contenidas en la “**Ley 557**”.

**m).-** Debido al Diseño Arquitectónico del Fraccionamiento, los Condominios Comerciales se encuentran virtualmente independientes de los Condominios Habitacionales y de la Reserva, por lo que los gastos que se generen en las Áreas Comunes para el Beneficio exclusivo de los Condominios Comerciales deberán ser cubiertos únicamente por los Condóminos pertenecientes a dichos Condominios. Estos Gastos sin ser limitativos son: Alumbrado, Manejo y Disposición de Basura, Vigilancia, Barrido y Limpieza, Conservación y mantenimiento de Áreas Verdes, etc., quedando excluidos de ésta obligación los Condóminos de los Condominios restantes.

**n).-** De la misma manera, los gastos que se generen en las Áreas Comunes para el beneficio exclusivo de los Condominios Habitacionales y de Reserva, deberán ser cubiertos únicamente por los Condóminos pertenecientes a dichos condominios. Dichos Gastos, sin ser limitativos son: Alumbrado, Manejo y Disposición de Basura, Vigilancia, Barrido y Limpieza, Conservación y Mantenimiento de Áreas Verdes, etc, quedando excluidos de ésta obligación los Condóminos de los Condominios Comerciales.

**o).-** Lo dispuesto en los **incisos “m”** y **“n”** que anteceden, no excluye a los Condóminos de dichos Condominios de las obligaciones que por vigilancia, alumbrado, manejo y disposición de basura, barrido y limpieza, conservación y limpieza de áreas verdes del Fraccionamiento, así como del Mantenimiento, Conservación, Reparación, Adecuación y/o cualquier otra causa requieran las Construcciones, Instalaciones, Redes, Equipos y/o cualquier otro bien Común que les sirva de manera general, tales como Redes de Drenaje, Agua Potable, Bombas, Cárcamos, Cisternas y Tanque Elevado, etc.

**Artículo 108.-** Para mantener en buen estado de conservación los Condominios y el Fraccionamiento “La Marquesa”, y para que los servicios funcionen eficazmente, se ordenarán las obras y trabajos necesarios conducentes por medio el Administrador o Presidente respectivos, sin necesidad de que exista acuerdo previo de los Condóminos, las cuales serán con cargo al presupuesto de gastos aprobados respectivo.

**Artículo 109.-** Cuando sean insuficientes los presupuestos determinados por las Asambleas respectivas para cubrir los pagos a que se refiere el artículo anterior, el Administrador o Presidente convocará a la Asamblea General o a la Asamblea respectiva, para que ésta resuelva lo procedente, pudiéndose fijar en su caso **Cuotas Extraordinarias** para sufragar tales gastos, las cuales serán obligatorias para todos los Condóminos del Fraccionamiento o para los pertenecientes al Condominio que corresponda según, sea el caso.

**Artículo 110.-** La reparación de los servicios ocultos cuyo saneamiento no sea posible exigir a otra persona, será pagada por los Condóminos de acuerdo a lo que se establece en el “**Artículo 62**” del presente Reglamento debiendo ser autorizado mediante acuerdo mayoritario de la Asamblea que corresponda.

**Artículo 111.-** Los gastos que sin ser prioritarios, aumenten el valor del Fraccionamiento “La Marquesa” o de sus Condominios, y mejoren el aspecto y la comodidad del mismo, únicamente podrán efectuarse con la previa autorización de cuando menos el **75%** de los Condóminos mediante acuerdo de Asamblea General o de Asamblea, según sea el caso.

**Artículo 112.-** Encaso de falta o ausencia del Administrador o del Presidente, en sus ámbitos de influencia, los Condóminos no podrán realizar obras en los Bienes o Áreas Comunes respectivas, salvo las reparaciones urgentes, las que se harán con cargo al **Fondo de Reserva** correspondiente, y se hará por conducto del Comité de Vigilancia respectivo.

**Artículo 113.-** Las obras que requieran las azoteas, pisos, paredes o muros medianeros, serán por cuenta de los Condóminos Propietarios de las Propiedades Exclusivas afectadas.

**Artículo 114.-** Cuando se causen gastos por adaptaciones o servicios comunes que beneficien a los Condóminos en proporciones diversas, su costo deberá prorratearse en relación con el beneficio que cada uno de ellos obtenga.

Se establece que cuando dichos gastos sean originados por obras relacionadas exclusivamente entre los Propietarios de las Propiedades Exclusivas localizadas en dicho sector.

**Artículo 115.-** En el caso de que algún Condominio aumentara las cargas comunes para su provecho, se hará responsable de soportar de manera exclusiva ese aumento, a cuyo efecto el Administrador o el Presidente que corresponda, exigirá su pago según lo dispuesto en el Capítulo de Sanciones.

**Artículo 116.-** El Condómino o los Condominios que no cumplan con cualquiera de las obligaciones a su cargo serán responsables de los daños y perjuicios que causen a los demás Condóminos y Condominios, independientemente de las sanciones, recargos o intereses moratorios y acciones legales que tenga el Condominio al que corresponda o el Fraccionamiento en contra del moroso o incumplido, en los términos de las Leyes aplicables y del presente Reglamento.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **DE LA EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONDOMINIO**

**Artículo 117.-** El Régimen del Fraccionamiento objeto del presente Reglamento solo podrá extinguirse en los siguientes casos;

**a).-** Por acuerdo unánime de los Condóminos Propietarios.

**b).-** Porque la totalidad de las Propiedades Exclusivas que constituyen el Condominio, pasen a ser propiedad de una misma persona física o moral, la cual declare formalmente su voluntad de poner fin al Fraccionamiento.

**c).-** Porque el inmueble amenace ruina o sufra una destrucción total o parcial, y soliciten la extinción del Régimen del Fraccionamiento quien o quienes tuvieren derecho.

**Artículo 118.-** En los casos enumerados en el Artículo anterior deberá efectuarse la correspondiente cancelación de inscripción del Fraccionamiento en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 119.-** Extinguido el Fraccionamiento, de ser posible, el terreno será dividido entre los propietarios proporcionalmente al valor que representen sus Propiedades Exclusivas respecto del valor total del inmueble, los Fondos de Reserva existentes así como los productos que se obtengan de la demolición, serán distribuidos en la forma mencionada.

Los repartos a que se refiere este Artículo se efectuarán una vez que hayan sido satisfechas todas las obligaciones pendientes motivadas por la Administración y Demolición del Inmueble.

## CAPÍTULO SEXTO

### DE LAS SANCIONES

**Artículo 120.-** De acuerdo al “**Artículo 86**” de la “**Ley 557**”, se sancionará con los siguientes criterios:

1.- Por faltas a la tranquilidad o comodidad de la vida condominal, se aplicará una multa de cinco a veinte días de salarios mínimos general en la región.

2.- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble, sin que por ello signifique poner en riesgo la seguridad de los demás Condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o afecten el funcionamiento del Fraccionamiento o Condominio, se aplicará multa de veintiuno a cincuenta días de salario mínimo general vigente en la región.

3.- Por faltas que provoquen un daño o pongan en riesgo la seguridad del Inmueble o las personas, se aplicará multa de cincuenta y uno a cien días de salario mínimo general vigente en la región.

En los casos de reincidencia, se aplicará como mínimo una sanción correspondiente al doble de la sanción originalmente impuesta.

Las sanciones establecidas en la ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por violación de otras disposiciones jurídicas.

Los Condóminos o los Condominios que no paguen oportunamente las cuotas para **Fondo Común**, **Fondo de Reserva** y **Cuotas Extraordinarias** o cualquier otra cuota que se apruebe mediante la Asamblea respectiva, estarán obligados a pagar intereses moratorios a razón del **15%** mensual sobre el importe de las cuotas omitidas o extemporáneamente pagadas.

La falta de pago de tres o más cuotas mensuales por parte de un Condominio o de un Condómino, generará la facultad al Administrador o Presidente, según sea el caso, de demandar por la vía ejecutiva civil el pago correspondiente y demás disposiciones aplicables para los juicios ejecutivos en el “**Código Civil**”.

**Artículo 121.-** El pago de las cuotas correspondientes se hará con una periodicidad mensual dentro de los primeros quince días de cada mes y sin necesidad de previo requerimiento de pago. El Condómino o los Condominios que no cubran puntualmente sus cuotas, pagarán el **15%** de interés mensual a que se refiere el Artículo anterior durante todo el tiempo que permanezcan en mora, entendiéndose para este efecto los meses comenzados como vencidos, los

intereses seguirán computándose mientras no sean cubiertas las cuotas correspondientes o se haya optado su exigencia de pago por la vía judicial.

**Artículo 122.-** Cuando algún Condominio o Condómino moroso caiga en mora, la Asamblea respectiva podrá decidir si la cantidad que adeude el Condómino o Condominio por la parte infractora, sea aportada temporalmente por los demás miembros del Condominio o del Fraccionamiento, para lo cual, se prorratará el importe del adeudo mencionado de acuerdo a la proporción que se designe mediante la Asamblea respectiva, hasta que sea subsanado el adeudo por el infractor. En este último caso, el Administrador o Presidente reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado, más los intereses que en parte proporcional les corresponda.

**Artículo 123.-** El propietario que reiteradamente no cumpla sus obligaciones o destine su Propiedad Exclusiva para llevar a cabo actos prohibidos por la Ley y por el presente reglamento, podrá ser sometido a un procedimiento de autocorrección o demandado ante un Órgano Jurisdiccional en el que se busque ser condenado a vender sus derechos en subasta pública.

Para el ejercicio de esta acción, el Presidente del Condominio correspondiente o el Administrador del Fraccionamiento, deberán recabar la aprobación escrita de la mayoría simple de los votos de los Condóminos Propietarios restantes del Condominio o del Fraccionamiento y simultáneamente, sin necesidad de autorización judicial, podrá por cualquier medio que sea necesario, impedir que continúen esas violaciones para que no se causen perjuicios irreversibles a los demás Condóminos o a la buena marcha del Fraccionamiento.

**Artículo 124.-** En cualquier caso de incumplimiento de cualquier tipo de obligación por parte de los Condominios o de los Condóminos a lo establecido en el presente Reglamento o a lo que establece la “**Ley 557**”, en primera instancia el Presidente o Administrador, según sea el caso, amonestará por escrito al Condómino o al Condominio responsables, destinando copia al Comité de Vigilancia respectivo.

**Artículo 125.-** Si habiendo sido ejecutada por el Administrador o Presidente la amonestación escrita a que se refiere el Artículo que antecede, el Condominio o el Condómino infractor persiste en su incumplimiento, se impondrá una sanción pecuniaria al Condómino o al Condominio incumplidos equivalente al pago de **15** a

**30** días de salario mínimo vigente en la zona, dependiendo de la gravedad de la infracción. Para el caso de reincidencia, se le aplicará una segunda sanción o multa que será equivalente al doble del importe de la primera.

El Comité de Vigilancia podrá en su caso, efectuar una segunda amonestación; si a pesar de ello, persiste el incumplimiento, se podrán aplicar las sanciones previstas en el presente Reglamento, en la “**Ley 557**” de acuerdo a sus “**Artículos 86 y 87**” y en su caso, ejercitar las acciones de venta obligatoria.

El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea General o Asamblea, según sea el caso, siempre y cuando sea aprobado mediante la votación respectiva del **75%** de los integrantes respectivos como mínimo.

## **CAPÍTULO SEPTIMO**

### **MODIFICACIONES Y CONTROVERSIAS**

**Artículo 126.-** Lo no previsto en el presente Reglamento será decidido de acuerdo con la “**Ley 577**”, la Escritura Constitutiva o por las decisiones que se acuerden mediante la Asamblea o Asamblea General.

**Artículo 127.-** Las dificultades que surjan entre los Condóminos y Administrador o Presidentes, o las que ocurran entre Condóminos por la interpretación del presente Reglamento, se someterán al Comité de Vigilancia o a la Asamblea de Condóminos respectiva. De no existir acuerdo a pesar de la intervención del mencionado Comité y Asamblea, las partes se someterán a las Leyes aplicables y tribunales competentes de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero.

**Artículo 128.-** En caso de que por cualquier circunstancia se obtengan productos o utilidades de los Bienes y Áreas Comunes del Fraccionamiento o del Condominio, según sea el caso, y deberá ser conocida por todos los Propietarios en la forma convencional prevista en Artículos anteriores, lo que redundará en beneficio, y en función al valor que representen sus Propiedades Exclusivas respectivas dentro del valor total del Fraccionamiento. Del destino de dicho beneficio informará el Administrador o los Presidentes de los Condominios, o la persona que designe la Asamblea respectiva.

**Artículo 129.-** Para modificar el presente Reglamento, la convocatoria de Asamblea General deberá indicar en la Orden del Día las modificaciones y acciones que se propongan.

Dichas modificaciones para su validez deberán ser adoptadas por una mayoría del **75%** de los votos de los Condóminos.

**Artículo 130.-** Para el eventual caso de que se efectuaran modificaciones a la “**Ley 557**” o al **Código Civil**, o que cualquiera de estos fuera derogado, reformado o sustituido por una nueva Ley o Código respectivamente, las partes se someterán a las disposiciones que de estas nuevas Leyes o Códigos se emanen.

## DE LA CULTURA CONDOMINAL

**Artículo 131.-** De acuerdo al “**Artículo 78**” de la “**Ley 557**” se entiende como Cultura Condominal aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan una sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del Régimen de Conjunto Condominal.

Se entienden como elementos necesarios:

- 1.- El respeto y la tolerancia.
- 2.- La responsabilidad y el cumplimiento.
- 3.- La corresponsabilidad y participación
- 4.- La solidaridad y aceptación mutua.

En referencia al “**Artículo 79**” de la “**Ley 557**”, la Autoridad Municipal proporcionará cursos y talleres en materia Condominal.

Y en referencia del “**Artículo 80**” de la “**Ley 557**”, el Administrador (los Presidentes) y los miembros del Comité de Vigilancia deberán acreditar su asistencia a dichos cursos por lo menos una vez al año.

Leído y explicado que fue el presente Reglamento, acepta el Condómino su obligación de cumplirlo en todos sus términos, para lo cual lo firma al calce, para ser integrado al apéndice de su Escritura y una copia al testimonio que se expida.