

TORRES GEMELAS

REGLAMENTO

30 de agosto de 2008

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I	
De la forma de constitución y disposiciones legales.....	5
CAPÍTULO II	
De los bienes de propiedad privativa o exclusiva y bienes de propiedad común o áreas comunes.....	9
CAPÍTULO III	
De los Bienes y Obligaciones de los Condóminos.....	11
CAPÍTULO IV	
De las prohibiciones respecto a la Realización de Obras.....	15
CAPÍTULO V	
De las Obras y Prestación de Servicios por parte del Administrador o el Comité de Administración.....	17
CAPÍTULO VI	
De los Gastos Obligatorios y Costos Comunes a todos los Condóminos.....	18
CAPÍTULO VII	
De las Aportaciones Obligatorias para los Condóminos.....	19
CAPÍTULO VIII	
De la Responsabilidad Laboral.....	26

TÍTULO SEGUNDO

DE LAS ASAMBLEAS GENERALES

CAPÍTULO I	
De la Asamblea General de Condóminos.....	27
CAPÍTULO II	
De las Asambleas Generales Ordinarias.....	28
CAPÍTULO III	
De las Asambleas Generales Extraordinarias.....	29
CAPÍTULO IV	
De los Requisitos para convocar a la Celebración de las Asambleas Generales.....	29
CAPÍTULO V	
De quienes pueden Convocar a una Asamblea General.....	30

CAPÍTULO VI	
De los Requisitos para tener Derecho para Asistir a las Asambleas Generales.....	31
CAPÍTULO VII	
De la Legalidad en la Instalación de Asambleas.....	32
CAPÍTULO VIII	
De la Forma de Votar en las Asambleas Generales y el Cómputo de los Votos.....	33
CAPÍTULO IX	
De la Validez de las Resoluciones de las Asambleas Generales.....	33

TÍTULO TERCERO

DEL ADMINISTRADOR O DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

CAPÍTULO I	
De la Administración del Condominio.....	35
CAPÍTULO II	
Facultades y Atribuciones del Administrador o del Comité de Administración.....	36
CAPÍTULO III	
Otorgamiento de Poderes.....	38
CAPÍTULO IV	
De los Casos en que se puede dejar de ser Administrador o dejar de Pertener al Comité de Administración.....	39
CAPÍTULO V	
De la Forma de Entrega de la Administración.....	40
CAPÍTULO VI	
Del Levantamiento de Inventarios.....	42
CAPÍTULO VII	
De la Revisión y Rendición de Cuentas.....	43

TÍTULO CUARTO

DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

CAPÍTULO I	
Del Comité de Vigilancia.....	44
CAPÍTULO II	
De las Facultades y Atribuciones del Comité de Vigilancia.....	45
CAPÍTULO III	
De las Atribuciones del Presidente del Comité de Vigilancia.....	46
CAPÍTULO IV	
De los Casos en que se puede dejar de Pertener al Comité de Vigilancia.....	47

TÍTULO QUINTO
DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO I	
De las Sanciones.....	49
CAPÍTULO II	
De la Extinción y Liquidación de Régimen de Condominio.....	50
CAPÍTULO III	
De la Destrucción, Ruina, Vetustez y Reconstrucción del Condominio.....	51
CAPÍTULO IV	
Del Reglamento y las Controversias.....	51
CAPÍTULO V	
De las Disposiciones Finales.....	52
TRANSITORIOS	53

**REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y
ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO
DENOMINADO LAS TORRES GEMELAS,
UBICADO EN LA CIUDAD DE ACAPULCO,
ESTADO DE GUERRERO.**

TÍTULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

DE LA FORMA DE CONSTITUCIÓN Y DISPOSICIONES LEGALES.

ARTÍCULO 1.- El condominio Las Torres Gemelas, ubicado en la Ciudad de Acapulco Estado de Guerrero, localizado en el Fraccionamiento Deportivo Acapulco, Sección Roca Sola con superficie de 6,478.67 metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se señalan en el plano anexo a la Escritura Constitutiva y que consta de los edificios "Torre Norte" y "Torre Sur" y sus bienes o áreas comunes, se constituyó de acuerdo con la Escritura Pública No. 57, 279 de fecha 20-III-81, pasada ante la fe del Notario Público No. 58 el Lic. MARIO D. REYNOSO OBREGÓN, de la Ciudad de México, D.F., e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro de Comercio, del Distrito de Tabares con número 12261, con fecha 16 de junio de 1983 y dado de alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con el Registro Federal de Contribuyentes número CTG-810320Q99 matriz LI y con fundamento en la Ley número 103 expedida el 5 de diciembre de 1956 y publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, el día 12 del mes y año citados, reglamentaria del Artículo 951 del abrogado Código Civil y el Reglamento que de acuerdo al ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO de la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero número 557 es sustituido por el presente.

ARTÍCULO 2.- El presente Reglamento constituye el conjunto de normas que regulan la vida condominal y relaciones internas de los condóminos dentro del conjunto residencial denominado Condominio Las Torres Gemelas y se fundamenta en lo dispuesto por el Artículo 47 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; La Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero número 557; los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles del Estado Libre y Soberano de Guerrero; la Escritura Constitutiva y todas aquellas disposiciones legales que conforme a derecho le sean aplicables.

ARTÍCULO 3.- Las siguientes personas que a continuación se mencionan, se encuentran obligadas y sometidas al cumplimiento de las disposiciones legales citadas en los Artículos 1 y 2 del Reglamento; así como a las resoluciones que dentro de su ámbito de competencia emanen de la Asamblea General; del Administrador o de los Comités de Administración y de Vigilancia.

- A) Los propietarios de unidades de propiedad exclusiva.
- B) Aquellas personas cuyos derechos de uso y aprovechamiento de las Unidades, deriven del Fideicomiso y que tengan la calidad de fideicomisarios de tiempo completo o de fideicomisarios de copropiedad de una de las Unidades con las limitaciones que para cada unidad se señalan en el Reglamento.
- C) Los Arrendatarios de Unidades de propiedad exclusiva o de los locales comerciales.
- D) Las personas que usen, gocen o disfruten por cualquier otro título una Unidad de propiedad exclusiva.
- E) El Comité de Vigilancia.
- F) El administrador o el Comité de Administración.
- G) El personal de servicio.
- H) Los propietarios o fideicomisarios de los locales comerciales.
- I) Las personas que detenten derechos sobre áreas de concesión.

ARTÍCULO 4.- Para la mejor comprensión del Reglamento y para abreviar los términos que en él se utilizan, a continuación se define cada uno de ellos.

1) Organismo denominado Calidad Mexicana Certificada, A.C., responsable de establecer normas de calidad, para establecimientos que brinden servicios de Hotelería.	CALMECAC
2) Los edificios de Las Torres Gemelas norte y sur, sus anexos y áreas comunes.	CONDOMINIO
3) Pago que deberá efectuar el Condominio o persona autorizada por éste, para ocupar su Unidad, durante un determinado tiempo, por cada noche de ocupación.	APORTACIÓN DIARIA DE OCUPACIÓN
4) La persona física o moral, a cuyo cargo se encuentre la administración del Condominio Las Torres Gemelas	EL ADMINISTRADOR O EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN
5) El Órgano de Vigilancia que estará integrado por los Condóminos.	EL COMITÉ DE VIGILANCIA
6) La operación mercantil por la cual se afectaron los terrenos y edificios que integran el Condominio Las Torres Gemelas.	EL FIDEICOMISO

7) La Institución de Crédito a cuyo cargo se encuentra la ejecución del Fideicomiso.	EL FIDUCIARIO
8) Persona Física o Moral, que tiene como negocio, el administrar en renta y comercializar dentro de Condominio, por mandato de los Condóminos, diversas Unidades de propiedad exclusiva.	EL OPERADOR
9) El Régimen de Propiedad en Condominio de las Torres Gemelas.	EL RÉGIMEN
10) El conjunto de Normas que regulan la vida condominal y relaciones internas de los Condóminos.	EL REGLAMENTO
11) La persona que represente a los Copropietarios de un apartamento.	EL REPRESENTANTE COMÚN
12) El personal de servicio interno que se presta a los Condóminos, dentro del Condominio Las Torres Gemelas.	EL SERVICIO
13) Al órgano supremo del Condominio, que se integra por los propietarios y representantes comunes.	LA ASAMBLEA GENERAL
14) La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de las Torres Gemelas.	LA ESCRITURA
15) La Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero.	LA LEY
16) Código Civil y Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Guerrero.	LOS CÓDIGOS
17) Los propietarios de Unidades de propiedad exclusiva y de locales comerciales; los fideicomisarios de un apartamento y locales comerciales y los Copropietarios de un departamento, cuyos derechos personales les permitan usar, gozar y disfrutar de una unidad.	LOS CONDÓMINOS
18) Conjunto de Personas Físicas o Morales, denominados "Operadores", los cuales tienen como negocio el administrar en renta y comercializar dentro del Condominio, por mandato de los Condóminos, diversas Unidades de propiedad exclusiva.	POOL DE OPERADORES DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE UNIDADES

<p>19) El valor parcial que representa una unidad de propiedad exclusiva, en el valor total de todas las unidades del Condominio, valuadas éstas a precios constantes y expresadas en fracciones decimales, es decir, es el factor de porcentaje que resulta de dividir el valor que corresponde a una unidad entre la suma de valores de todas las unidades del Condominio, todo esto a precios constantes.</p>	<p>PROINDIVISO</p>
<p>20) Las Unidades de propiedad privativa o exclusiva de las torres norte y sur, cuerpos bajos y los locales comerciales, que de acuerdo con el Régimen de propiedad en Condominio de las Torres Gemelas, no tienen ninguna limitación para su uso y aprovechamiento privativo, salvo las previstas en este Reglamento.</p>	<p>UNIDAD</p>
<p>21) Que tiene Dominio de propiedad, en una cosa, juntamente con otro u otros.</p>	<p>COPROPIETARIO</p>
<p>22) Todas aquellas áreas descritas en la Escritura sobre las cuales los Condóminos tienen un derecho de copropiedad proporcional y proindiviso, sin que exista un derecho exclusivo para un Condómino en particular.</p>	<p>LAS ÁREAS COMUNES</p>
<p>23) La cantidad que los Condóminos deben pagar para cubrir los gastos que se originen con motivo de la Administración, Operación y Servicios no individualizados, de las áreas comunes del Condominio.</p>	<p>APORTACIONES PARA EL MANTENIMIENTO</p>
<p>24) La cantidad acordada por la Asamblea General, que debe ser pagada por los Condóminos, cuando los recursos financieros obtenidos en un período dado, no sean suficientes para cubrir erogaciones que por su importancia, urgencia u obligatoriedad de cumplimiento, requieran contribuciones adicionales.</p>	<p>APORTACIONES EXTRAORDINARIAS</p>

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVATIVA O EXCLUSIVA Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN O ÁREAS COMUNES.

ARTÍCULO 5.- El Condominio se divide en:

- A) Bienes o partes de propiedad exclusiva o privativa, sobre los cuales cada Condominio, propietario o fideicomisario, en su caso, podrá usar, gozar y disfrutar en forma exclusiva.
- B) Las áreas o bienes de propiedad común, que por Ley, por su destino señalado en la Escritura, los Códigos y el Reglamento, sean así consideradas; porque prestan un servicio o satisfacen necesidades de carácter colectivo, perteneciendo en copropiedad a los Condóminos, siendo inseparables de los bienes de propiedad exclusiva o privativa de acuerdo con el proindiviso que les corresponda. Los sujetos mencionados en el Artículo 3 tendrán igual derecho de uso sobre las áreas comunes.

No deben de entenderse por áreas de tipo colectivo, los locales comerciales que estén destinados a supermercados o tiendas de alimentos o de cualquier otro tipo, por lo que en ningún caso serán consideradas parte integrante de los bienes de propiedad común o áreas comunes.

ARTÍCULO 6.- Los bienes de propiedad privativa o exclusiva, se constituye por las unidades de uso habitacional del Condominio, los cuales están destinados a la adquisición, explotación, uso, goce o disfrute de los Condóminos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley, los Códigos, la Escritura, el Reglamento, el Fideicomiso y los acuerdos de la Asamblea General.

Asimismo, se consideran como bienes de propiedad privativa o exclusiva las Unidades conocidas y usadas como locales comerciales.

A cada Unidad de propiedad privativa o exclusiva le corresponde un indiviso conforme a la tabla contenida en la Escritura.

En la adquisición, explotación, uso, goce o disfrute de la propiedad privativa o exclusiva, el Condómino deberá estar sujeto a lo establecido en la Ley, los Códigos, la Escritura, el Fideicomiso y el Reglamento.

En la venta de una unidad de propiedad privativa o exclusiva que se encuentre en arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para su adquisición, quedando en segundo término, el derecho de los demás Condóminos. Ajustándose en todos los casos a lo establecido por las disposiciones legales aplicables.

En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad privativa o exclusiva, se hará constar que se entregó al interesado, una copia del Reglamento así como las declaraciones y cláusulas de la Escritura, donde conste el proindiviso que le corresponde.

El uso establecido para las Unidades no podrá cambiarse o modificarse, sin la aprobación de la Asamblea General, donde se requerirá cuando menos el 51% de votos del total del Condominio.

ARTÍCULO 7.- En forma enunciativa, más no limitativa, serán considerados como bienes de propiedad exclusiva: las terrazas privadas, la tubería de agua, instalaciones eléctricas, drenaje, teléfono y aire acondicionado localizados en el interior de los bienes de propiedad exclusiva, así como los plafones, y en general todos aquellos bienes que tengan un aprovechamiento particular y que se encuentren dentro de las unidades privativas.

Por lo anterior Los gastos resultantes de la reparación, mantenimiento y mejoras de cada Unidad privativa, así como los servicios de televisión por cable o vía satélite, gas, teléfono y demás servicios propios de la Unidad privativa, serán cubiertos por separado y por cuenta de cada Condómino.

ARTÍCULO 8.- Las áreas o bienes de propiedad común, son aquellas que pertenecen en su conjunto en proindiviso a los Condóminos y que por Ley o por su destino señalado en los Códigos, la Escritura y el Reglamento, son así considerados y necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, ornato, satisfacción de necesidades colectivas, para fines recreativos o de esparcimiento o cualquier fin semejante.

Los bienes de propiedad común o áreas comunes no podrán ser objeto de división ni modificarse en cuanto a su forma, construcción y destino, sin aprobación de la Asamblea General donde se requerirá cuando menos el 51% de votos del total del Condominio, siempre que no exista prohibición expresa de la Ley.

El administrador o el Comité de Administración deberán mantener actualizado el inventario de todos los bienes muebles e instalaciones de uso común, correspondiendo al Comité de Vigilancia exigir que esta función se cumpla oportuna y adecuadamente.

Las personas mencionadas en el Artículo 3 deberán usar los bienes comunes e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, ya que de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley y el Reglamento, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil y penal del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en que pueda incurrir.

Aún en el caso de que el Condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen el Reglamento, la Ley, la Escritura y las demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 9.- Son bienes de propiedad común los así establecidos por la Ley, los Códigos, la Escritura y el Reglamento, mencionándose a continuación, en forma enunciativa, más no limitativa los siguientes:

- A) El terreno; los sótanos; los pórticos; las puertas de entrada; los vestíbulos; las galerías; los pasillos; los cubos de luz; las escaleras; los patios; los jardines; los senderos; los elevadores; los cubos de los elevadores; y las áreas de circulación.
- B) El área de recepción; las áreas destinadas a la administración; seguridad y vigilancia; las de comunicación horizontal y vertical; de reunión social; recreación y deportivas; las áreas de estacionamiento así como las instalaciones en general destinadas a servicios comunes.
- C) Las Obras; instalaciones; aparatos y demás bienes que sirvan al uso o disfrute común; tales como: fosas; pozos; cisternas; tinacos; montacargas; incineradores; estufas de gas; bomba y motores; albañales; canales; conductos de distribución de agua drenaje o calefacción; instalaciones eléctricas; con la sola excepción de los que sirvan exclusivamente a cada Unidad.
- D) Los cimientos; estructuras; muros de carga; y los techos de uso general; los pisos; techos o entre dos pisos; o secciones de éstos, siempre que pertenezcan a distintos propietarios y los muros u otras divisiones que los separen entre sí.
- E) Cualesquiera otros bienes de propiedad común o áreas comunes del Condominio; obras; aparatos o instalaciones que establezcan con tal carácter la Ley; los Códigos; la Escritura y el Reglamento.

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

ARTÍCULO 10.- Los Condóminos usarán, sus unidades, conforme al destino que tengan señalado en la Ley, los Códigos, la Escritura y el Reglamento, y con sujeción a sus respectivos títulos, de manera que no perjudiquen el interés de los demás Condóminos, ni les impidan su uso.

A fin de mantener un adecuado control dentro del Condominio, el Administrador o el Comité de Administración, establecerán un sistema de identificación de huéspedes, a través del cual, se podrán asignar brazaletes de diferentes colores, o cualquier otro sistema que se considere adecuado, según se trate de los Condóminos; invitados de los Condóminos; o clientes del "Pool de Operadores de Administración y Comercialización de Unidades" o cualquier otro huésped.

Los Condóminos podrán arrendar, enajenar, hipotecar o de cualquier manera gravar y ejercer en general, cualquier acto de dominio sobre su propiedad o bien sobre sus derechos de fideicomisario, siempre y cuando la operación se realice observando las limitaciones y condiciones que se señalan en la Ley, los Códigos, la Escritura, el Reglamento y el Fideicomiso, según el caso; a menos que el adquirente de su unidad, convenga por escrito en asumir todas las obligaciones pasadas, presentes y futuras que el Condómino enajenante haya contraído con el Condominio, o bien se haya llegado a un acuerdo especial en el caso concreto, a satisfacción del Administrador o del Comité de Administración y visto bueno del Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 11.- Los Condóminos que detenten derechos de propiedad o de fideicomisario respecto de alguna unidad, cuando los enajenen bajo la modalidad de copropiedad, deberán en todo caso establecer una reglamentación, en la cual se hará constar la forma de representación que se adopte para los efectos de la Ley, los Códigos, la Escritura y el Reglamento. Los Copropietarios serán solidariamente responsables de las obligaciones derivadas de la unidad de la cual tengan derecho de copropiedad.

El representante común, entre otras obligaciones, tendrá la de ser responsable de cubrir a quien corresponda, las Aportaciones para el Mantenimiento y Administración, Fondo de Reserva, Aportación Diaria de Ocupación, Honorarios del Fiduciario y demás que se establezcan conforme a la Ley, los Códigos, la Escritura y el Reglamento, en su caso.

La designación del representante común se hará del conocimiento, por escrito, al Administrador o al Comité de Administración y les presentará la escritura pública donde consten los nombres de las personas físicas o morales que integren la copropiedad.

ARTÍCULO 12.- El Administrador o el Comité de Administración, en representación de los Condóminos, ejercitará las acciones del caso, respecto de los actos celebrados en contravención a lo señalado en el Artículo anterior.

ARTÍCULO 13.- Las personas mencionados en los incisos A), B), C), y D) del Artículo 3 del Reglamento, deberán entregar al Administrador o al Comité de Administración, copia de todas las llaves de acceso a sus respectivas Unidades. Lo anterior, con el fin de facilitar el acceso de personal, que deba de intervenir en casos de emergencia o para llevar a cabo algún trabajo especializado. En los casos de cambios de chapas o de combinación de las mismas, se deberá hacer entrega de las nuevas llaves.

De no cumplirse con lo establecido en el párrafo anterior y se llegase a presentar la necesidad de ingresar a una Unidad determinada y no se cuente con las llaves que faciliten el acceso, se procederá a la apertura de la misma, en la forma y de acuerdo con la urgencia que el caso amerite, debiendo el Condómino responsable, cubrir los gastos que se generen debido al incumplimiento de la obligación citada.

ARTÍCULO 14.- Los Condóminos no podrán efectuar acto alguno o incurrir en omisión dentro del Condominio, que tenga como consecuencia que se perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes o bien que comprometan la solidez, la salubridad, la seguridad, la comodidad, el prestigio y buen aspecto del Condominio y que impida u obstaculice la administración del mismo.

ARTÍCULO 15.- Para los casos en que uno o varios Condóminos comentan un acto u omisión dentro del Condominio, según el Artículo 14 que antecede, el Administrador o los Comités de Administración y Vigilancia, en representación de los Condóminos, promoverán las acciones civiles o penales que correspondan, sin perjuicio de que además, se les exija el pago de los daños y perjuicios que hayan ocasionado.

ARTÍCULO 16.- Los derechos y obligaciones de cada Condómino en relación con los bienes de propiedad común o áreas comunes, se basarán en el factor de proindiviso que corresponda a su unidad.

ARTÍCULO 17.- Cuando cualesquiera de las personas a que se refiere el Artículo 3 del Reglamento, causen daños a los bienes de propiedad común o áreas comunes, la reparación será pagada por dichas personas en un plazo que no deberá exceder de 30 días calendario. En caso de que el responsable siendo Condómino se negare a pagar el daño causado dentro del plazo fijado, las reparaciones necesarias las efectuará el administrador o el Comité de Administración y el costo será cargado a cuenta del propietario omiso, a quién además se le cobrará un interés que será definido por la Asamblea General, sobre el monto del adeudo; Cuando se trate de las personas mencionadas en los incisos C) y D) del Artículo 3, si éstas no pagan los daños causados, el Administrador o el Comité de Administración, ejercitarán las acciones legales que correspondan, pero si estas personas hubieran sido autorizadas por un condómino para el uso de su unidad, éste será solidariamente responsable de los actos de aquéllas, y por tanto, el Administrador o el Comité de Administración podrán a su elección, exigirle la reparación de los daños ocasionados por sus usuarios autorizados.

Cuando los daños sean causados por el Administrador o cualquiera de los miembros de los Comités de Administración o Vigilancia o el personal de servicio, se deberá observar lo siguiente:

- A) Si el Administrador o cualquiera de los miembros del Comité de Administración fueran los causantes de los daños, el Condominio estará facultado a cobrarles de inmediato a éstos, el valor de los daños causados, previo conocimiento del Comité de Vigilancia, y en su caso, de la Asamblea General.
- B) Si el personal de servicio fuere el causante de los daños, el Administrador o el Comité de Administración estarán facultados para descontar de su remuneración, al responsable, el valor de los daños causados.

En el caso anterior se estará a lo dispuesto por la Ley Federal del Trabajo.

ARTÍCULO 18.- Los Condóminos y cualquier persona que habite o haga uso de una Unidad del Condominio, deberán cumplir en forma estricta y sin excepciones las siguientes prohibiciones, mismas que a continuación se mencionan con carácter enunciativo y no limitativo:

- A) Cuando las unidades sean habitadas por personas distintas a su propietario no la podrán utilizar más de cuatro adultos y un menor de 12 años, siendo la excepción las unidades conocidas como Pent-house, en las cuales el máximo de personas que podrán habitarlo, será de ocho personas incluyendo adultos y menores de edad. Dentro de las unidades designadas como locales comerciales no podrá habitar persona alguna. No obstante lo anterior, la Asamblea General podrá autorizar el cambio de uso de los locales comerciales a unidad habitacional, previo estudio que será elaborado conjuntamente por el Administrador o los Comités de Administración y de Vigilancia y aprobado cuando menos por el 51% de los votos totales del Condominio.
- B) Introducir animales a cualquier parte del Condominio.
- C) Usar los pasillos, corredores, albercas, rampas, cubos de luz, áreas de circulación, escaleras, elevadores y cualquier otro bien de propiedad común o áreas comunes para efectuar reuniones, patinar, montar en bicicleta y cualquier tipo de juego ruidoso o violento, así como la colocación temporal o permanente de plantas o de cualquier otro elemento ornamental o de otra índole, que no haya sido aprobado previamente y por escrito por el Administrador o los Comités de Administración.
- D) Colocar en las fachadas internas o externas, en el pórtico y en los muros exteriores en general, rótulos, placas y elementos decorativos que descompongan el aspecto estético del Condominio.
- E) Que los locales comerciales se anuncien sin que previamente y por escrito soliciten la aprobación del Administrador o de los Comités de Administración y de Vigilancia, para lo cual deberán anexar bocetos o planos de los anuncios que pretendan utilizar, así como los lugares en que se proponen colocar.

- F) Hacer publicidad sobre el arrendamiento o enajenación de las unidades, salvo en los lugares que ex profeso hubiesen señalado para tales efectos el Administrador o los Comités de Administración y de Vigilancia.
- G) Colgar ropa y otros objetos en ventanas, balcones y terrazas de los bienes o partes de propiedad exclusiva o privativa y en los bienes de propiedad común o áreas comunes.
- H) Instalar o usar en sus unidades máquinas o motores distintos a los usados en el servicio del hogar o provocar ruidos y vapores u olores molestos.
- I) Cocinar en cualquier lugar que no sea la cocina de su unidad, así como utilizar medicamentos o materiales de olores desagradables, que trasciendan fuera de la propia unidad o que ocasionen molestias a los Condóminos u otros ocupantes.
- J) Consumir cualquier tipo de bebidas alcohólicas fuera de las Unidades, con excepción de aquellas que sean preparadas y servidas en los lugares especialmente destinados para ello.
- K) Tocar instrumentos musicales o usar aparatos de sonido en cualquier parte del Condominio, que en virtud de su volumen, molesten y perturben la tranquilidad de los Condóminos.
- L) Colocar aparatos exteriores de aire acondicionado, fuera de los lugares, específicamente asignados para tal efecto, de acuerdo con los planos anexos a la Escritura.

ARTÍCULO 19.- Además de las prohibiciones establecidas en el Artículo que antecede, los condóminos deberán de cumplir con las obligaciones siguientes:

- A) Cuando un condómino permita a un tercero hacer uso de su unidad bajo cualquier título, deberá notificarlo por escrito al Administrador o al Comité de Administración.
- B) Notificar inmediatamente al Administrador o al Comité de Administración, sobre cualquier circunstancia o hecho, que pueda causar daño o afectar cualquier parte del Condominio.
- C) Cumplir exacta, fiel y puntualmente con las disposiciones contenidas en la Ley, el Código, la Escritura y el Reglamento, dando aviso por escrito al Administrador o al Comité de Administración, cuando exista alguna irregularidad que implique violación a las mismas.
- D) Permitir al Administrador, al Comité de Administración o a las personas debidamente autorizadas por éstos, para que efectúen la inspección de su unidad, a efecto de establecer si cumple con las disposiciones previstas por la Ley, el Código, la Escritura y el Reglamento.
- E) Concurrir a las Asambleas Generales, personalmente o por medio de representante debidamente autorizado.
- F) En el anexo "A" del presente reglamento se establecen las obligaciones de los operadores dedicados a la administración en renta y comercialización de unidades dentro del Condominio así como de los Condóminos que de forma personal alquilen sus propiedades en las Torres Gemelas.

CAPÍTULO IV

DE LAS PROHIBICIONES RESPECTO A LA REALIZACIÓN DE OBRAS

ARTÍCULO 20.- En la realización de obras por parte de los Condóminos, en forma enunciativa, más no limitativa se prohíbe lo siguiente:

- A) Efectuar sin autorización del Administrador o del Comité de Administración y del Comité de Vigilancia, en las unidades sobre las que tengan derecho conforme al título respectivo: obras que alteren el destino de éstas; las estructuras; las instalaciones; las fachadas; los espacios de circulación; los vestíbulos, y los demás bienes de propiedad común o áreas comunes, restringiendo su uso. Para obtener la autorización deberá elaborarse solicitud por escrito, anexando planos de las obras que se pretendan realizar. La decisión correspondiente, se dará a conocer por escrito al Condómino en un plazo no mayor de 30 días calendario.
- B) Que cualquier Condómino ocupe o construya cualquier tipo de obra, en las azoteas de los edificios del Condominio.
- C) Modificar o alterar en cualquier forma, los muros de las fachadas o la decoración, las puertas, el color o cualquier otro elemento de éstos, incluyendo las ventanas, los balcones y los vidrios de ambos.
- D) Modificar o alterar en cualquier forma los muros medianeros que separan los bienes de propiedad privativa o exclusiva, de los vestíbulos, pasillos y otros espacios de los bienes de propiedad común o áreas comunes, abrir puertas, ventanas o hacer horadaciones en los muros mencionados. Los Condóminos no podrán rebajarlos, hacer nichos ni modificaciones en forma alguna y sólo podrán rebajarlos, hacer nichos ni modificaciones en forma alguna y sólo podrán usarlos de acuerdo a su destino establecido en los planos originales.
- E) Modificar, perforar, abrir huecos o alterar en cualquier forma las losas estructurales que dividen a los pisos.
- F) Colocar alambres para radios, televisores o cualquier otro aparato, fuera de los ductos o instalaciones del Condominio destinados a esos fines. En la misma forma instalar teléfonos directos y los alambres propios de éstos, ya que para tal efecto se deberán utilizar los ductos para cableado telefónico con que cuente el Condominio, mismo que serán señalados al Condómino, por conducto del Administrador o del Comité de Administración, quien en casi necesario y previa solicitud y estudio, decidirá lo conducente.
- G) Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor, donde previamente se solicitará la autorización al Administrador o al Comité de Administración.
- H) Realizar obras que modifiquen la imagen urbana o arquitectónica del conjunto, que contravengan lo establecido en la Ley, la Escritura o el Reglamento.
- I) No se podrán realizar obras o reparaciones, por parte de los Condóminos, en los bienes de propiedad común o áreas comunes, salvo en caso de urgencia, cuando por cualquier motivo faltare el Administrador y el Comité de Vigilancia. En este caso, quien lleve a cabo esas obras podrá solicitar al Administrador, el reembolso de los gastos que hayan realizado, pero

quedará obligado a responder de la utilidad de las obras y de su saneamiento.

ARTÍCULO 21.- En caso de que cualquier Condómino por sí mismo o través de terceros realizare obras sin autorización, el Administrador o el Comité de Administración estará obligado, a devolver las cosas al estado en que se encontraban, siendo por cuenta del Condómino que viole las disposiciones, los gastos que por tal motivo se originen. Además se le aplicará al infractor, una sanción económica que será determinada en su oportunidad por la Asamblea General.

ARTÍCULO 22.- El infractor de las prohibiciones establecidas para la realización de obras, será responsable del pago de los daños y perjuicios que resulten, independientemente de las sanciones que establece la Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables. En caso de que se ocasionen daños a los bienes de propiedad común, el Administrador o el Comité de Administración, podrán ejercer las acciones legales que correspondan, en términos de lo previsto por los ordenamientos aplicables a la materia.

ARTÍCULO 23.- El Condómino dueño de un área privativa o exclusiva, responderá de los incumplimientos, daños y perjuicios que sean causados por él, por sus trabajadores, familiares, arrendatarios, usuarios o personas que por cualquier motivo hayan sido autorizados por éste para ocupar su Unidad.

CAPÍTULO V

DE LAS OBRAS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS POR PARTE DEL ADMINISTRADOR O EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 24.- Para la realización de obras por parte del Administrador o el Comité de Administración en los Bienes Comunes e Instalaciones Generales se observará lo siguiente:

- A) Las obras que representen un costo mayor al 5% del presupuesto aprobado para ese año y sean necesarias para mantener los Bienes de Propiedad Común o Áreas Comunes, en buen estado de seguridad, estabilidad, y conservación, o para que los servicios funcionen normal y eficazmente, serán realizadas por conducto del Administrador o el Comité de Administración, ya sea en forma directa con personal del Condominio o por medio de terceros, previa la licitación, de donde se seleccionará la proposición más adecuada para los intereses del Condominio. En este caso el Contratista antes de iniciar las obras, deberá obtener, cuando sean necesarias; las licencias que requieran las autoridades y presentar a satisfacción del Administrador o del Comité de Administración, las garantías que se estimen convenientes, para el cabal cumplimiento de las obligaciones contraídas

- a. Los gastos que por estos conceptos se eroguen, serán cargados a la partida de gastos de mantenimiento.
 - b. Cuando los recursos no sean suficientes o sea necesario realizar obras imprevistas que requieran una erogación mayor al 5% del presupuesto probado para ese año, bastará la conformidad del Comité de Vigilancia, sin que sea necesario el acuerdo de los Condóminos reunidos en asamblea.
- B) Para realizar en áreas comunes, obras nuevas no indispensables o que modifiquen el uso del suelo, no obstante, que éstas se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad y que no aumenten el valor del Condominio, u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requerirá el acuerdo aprobatorio de la Asamblea General, por mínimo de votos que represente el 51% del valor total del Condominio.

ARTÍCULO 25.- Para la realización de obras y la prestación de los Servicios por parte del Administrador o del Comité de Administración en los Bienes Comunes e Instalaciones Generales, todos los Condóminos deberán cubrir conforme a lo establecido por la Ley y el Reglamento, los gastos y costos resultantes.

ARTÍCULO 26.- El Administrador o el Comité de Administración, podrán celebrar en representación de los Condóminos, convenios con las autoridades competentes o empresas especializadas, para establecer servicios de control, protección y vigilancia en el Condominio.

ARTÍCULO 27.- El Administrador o los Comités de Administración o Vigilancia, en ningún caso, serán responsables por la pérdida de objetos dentro de las instalaciones del Condominio, de valores y efectivo, que no sean depositados en las cajas de seguridad, con que se cuenta en las instalaciones.

CAPÍTULO VI DE LOS GASTOS OBLIGATORIOS Y COSTOS COMUNES A TODOS LOS CONDÓMINOS

ARTÍCULO 28.- Son gastos obligatorios y costos comunes a todos los condóminos, los que a continuación se mencionan en forma enunciativa, más no limitativa:

- A) Los gastos de administración, vigilancia, mantenimiento, reparación y conservación, de cualquier naturaleza, que sean necesarios en las diversas partes de los bienes de propiedad común o áreas comunes.
- B) El costo de los servicios del agua, energía eléctrica, teléfono, intercomunicaciones y los demás que causen los bienes y servicios comunes.
- C) El costo de los impuestos, contribuciones y derechos locales y federales.

- D) El costo del mobiliario y maquinaria que sean necesarios para la adecuada operación del Condominio.
- E) Los sueldos, salarios honorarios, prestaciones y gratificaciones del Administrador o los Comités de Administración y Vigilancia, y de todo el personal al servicio del Condominio, así como las Aportaciones patronales del Seguro Social y todas las que se deriven de la relación contractual con los trabajadores.
- F) Las compensaciones y honorarios de los operarios, empresas o profesionistas que intervengan en la gestión y arreglo de los asuntos legales o contables y que sean de interés del Condominio, incluidos aquellos gastos erogados o que deba realizar el Administrador o los Comités de Administración y de Vigilancia o cualquiera de sus miembros, en el desempeño de su cargo, sean éstos de carácter judicial o extrajudicial.
- G) Los gastos de la oficina del Administrador o del Comité de Administración, incluido el costo del mobiliario y el arreglo de los asuntos del Condominio.
- H) El costo de los implementos y equipos para la limpieza y cuidado de las partes comunes del Condominio.
- I) Obras nuevas en las áreas comunes que previamente estén autorizadas por la Asamblea General, en términos del Reglamento.
- J) Los gastos que se originen como consecuencia de la implementación de resoluciones válidamente aprobadas por la Asamblea General, sobre asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las atribuciones del Administrador o del Comité de Administración, los que éste efectúe por ese concepto, en cumplimiento de sus obligaciones.
- K) Gastos de reconstrucción, en los casos de que ésta sea parcial o por vetustez del edificio, observándose previamente lo dispuesto por el Reglamento, la Ley, los Códigos y la Escritura Constitutiva.
- L) En general, todos los gastos de conservación, reparación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes y de los demás que tengan ese carácter conforme a la Ley o que sean aprobados como tales por la Asamblea General.

CAPÍTULO VII DE LAS APORTACIONES OBLIGATORIAS PARA LOS CONDÓMINOS

ARTÍCULO 29.- Las Aportaciones que deberán cubrir todos los Condóminos en forma obligatoria son:

- A) Aportación de Mantenimiento y Administración.
- B) Aportación Diaria de Ocupación.
- C) Aportación por uso del Servicio de Estacionamiento.
- D) Aportación para el Fondo de Reserva.
- E) Aportación Extraordinaria.
- F) Aportación Especial.
- G) Aportación por servicio de teléfonos.

ARTÍCULO 30.- Los pagos de las Aportaciones mencionadas en el Artículo precedente deberán ajustarse a las siguientes disposiciones generales:

- A) El importe de las Aportaciones previstas en el Reglamento o aprobadas por la Asamblea General, constituye una obligación que debe ser pagada por los Condóminos, la cual no podrá ser transferible, por lo que los Contratos que dichos Condóminos celebren con terceros para el uso de su Unidad, no los libera de la obligación de pagar todas las Aportaciones que les corresponden, consecuentemente, será su responsabilidad vigilar que éstas sean pagadas con oportunidad.
- B) En caso de que el Condómino efectuara al Condominio, cualquier tipo de pago mediante cheque y éste fuera devuelto, generará una pena convencional equivalente a los gastos generados al Condominio, sin perjuicio de los intereses moratorios que se generen por el retraso en el pago.
- C) Las Aportaciones que deban ser pagadas por los Condóminos, no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro concepto que pretenda excusar su pago.
- D) Cuando se celebre un Contrato traslativo de dominio, cuyo objeto sea una Unidad de propiedad exclusiva, el Condómino enajenante, deberá solicitar al Administrador o al Comité de Administración una constancia de no adeudo de las Aportaciones que le correspondan.
- E) Los adeudos que resulten de la falta de pago de Aportaciones o cualquiera otra obligación de carácter económico, estarán garantizados por la Unidad de propiedad exclusiva respectiva. Los Condóminos podrán obtener del Administrador o del Comité de Administración una liquidación de adeudos pendientes, pero este documento sólo surtirá efectos legales cuando conste la firma del Administrador o cuando menos un miembro del Comité de Administración.
- F) Cada Condómino está obligado al pago de los Impuestos, Contribuciones y Derechos Federales, Estatales o Municipales correspondientes a su Unidad Privativa o Exclusiva. Esta obligación no releva a los Condóminos de contribuir a los gastos comunes del Condominio.
- G) La Asamblea General establecerá el monto de los intereses moratorios, que se aplicarán a los adeudos de Aportaciones que debió haber pagado oportunamente el Condómino. El porcentaje de Interés en ningún caso será mayor al establecido por la Ley. Asimismo establecerá las penas convencionales y su monto que deban aplicarse en casos particulares.
- H) Cuando el Administrador o el Comité de Administración, reciban pagos a cuenta o parciales de las Aportaciones que correspondan a los Condóminos, primero se aplicarán al pago de intereses, y el remanente si lo hubiere, se abonará al capital.
- I) Cuando un Condómino deje de pagar seis bimestres de la Aportación de Mantenimiento y Administración, o se presente un atraso de seis meses el pago de una Aportación extraordinaria, el Administrador o el Comité de Administración le demandarán el pago judicialmente ante los tribunales competentes, lo anterior sin perjuicio de lo establecido por la ley en lo que se refiere los servicios que se paguen con los recursos del fondo de mantenimiento y de administración o de reserva del condominio.
- J) El Administrador o el Comité de Administración tiene la obligación de enviar periódicamente, a todos los Condóminos, a su domicilio registrado,

el estado de cuenta de su Unidad, con las observaciones que se estimen pertinentes. En el caso de que durante el mes de diciembre, el Administrador o el Comité de Administración no reciban ninguna clase de observación, se entenderá que el Condómino está de acuerdo con el estado de cuenta recibido y estará obligado a cubrir el monto total en él señalado.

- K) El cambio de domicilio de cualquier Condómino, que impida notificarle oportunamente cualquier asunto relacionado con su Unidad, no lo libera de cubrir las aportaciones comunes obligatorias ni de las obligaciones que deriven de los acuerdos de la Asamblea General, o de las diversas disposiciones aplicables.

En el caso de que por el incumplimiento de sus obligaciones, se entable algún procedimiento legal en contra de un determinado Condómino, éste estará obligado a cubrir los gastos y costas que se generen por los juicios correspondientes.

ARTÍCULO 31.- El pago de la Aportación de Mantenimiento y Administración, deberá ajustarse a las siguientes disposiciones:

- A) La Aportación de Mantenimiento y Administración se calculará en base al presupuesto anual del Condominio, aprobado por la Asamblea General, donde se establece el total de erogaciones efectuadas en un período de 365 días calendario. Dicha Aportación será obligatoria para todos los Condóminos y se aplicará de acuerdo con el indiviso que corresponde a cada Unidad. En los casos donde existan gastos que no beneficien en forma proporcional a cada propietario, se podrán establecer bases especiales de cobro, únicamente respecto a esos gastos y en relación con él o los Condóminos beneficiados, previo acuerdo de la asamblea general.
- B) La Aportación de Mantenimiento y Administración deberá ser pagada bimestralmente por los Condóminos, dentro de los treinta primeros días, del primer mes de cada bimestre, sin necesidad de requerimiento previo. La Aportación podrá ser cubierta por anualidad adelantada, en cuyo caso y por acuerdo de la Asamblea General, se bonificará un porcentaje por pago anticipado. No obstante, la Asamblea General de Condóminos, podrá establecer un procedimiento y periodicidad distintos para el cobro de la Aportación de Mantenimiento y Administración, sus incrementos, los plazos para el pago, y la forma de cobro a los Condóminos, siendo suficiente para ello, la mayoría simple de votos.
- C) Las Aportaciones para el Mantenimiento y Administración, se integrarán a un fondo denominado Fondo de Mantenimiento y Administración, el cual será la base de operación financiera del Condominio.
- D) Cuando un Condómino no cumpla oportunamente con los pagos de los servicios que se disfruten en su Unidad de propiedad exclusiva, y éstos sean cubiertos con recursos del Fondo de Mantenimiento y Administración o el de Reserva del Condominio, el Administrador o el Comité de Administración, están facultados para suspender dichos servicios.

- E) Cuando un Condómino adeude dos bimestres de Aportaciones para el Mantenimiento y Administración, estará impedido para hacer uso de los servicios que se prestan en las áreas comunes o bienes de propiedad común, por todo el tiempo que dure el retraso en el pago.

ARTÍCULO 32.- El pago de la Aportación Diaria de Ocupación, deberá ajustarse a las siguientes disposiciones:

- A) El pago de la Aportación Diaria de Ocupación, es obligatorio para todos los Condóminos y se establece por cada noche de ocupación de la Unidad, no obstante que ésta, sea ocupada por terceros o administrada por algún operador del "Pool de Operadores de Administración y Comercialización de Unidades". Se exceptúan de este pago los locales comerciales. La Asamblea General de Condóminos, podrá establecer un procedimiento y periodicidad, distintos para el cobro de la Aportación Diaria de Ocupación, sus incrementos, los plazos para el pago y la forma de cobro, siendo suficiente para ello, la mayoría simple de votos.
- B) El costo de la Aportación Diaria de Ocupación, variará según sean las personas que ocupen la Unidad y se dividen en la forma que a continuación se menciona:
- a) Aportación pagada por el Condómino o sus ascendientes y descendientes directos.
 - b) Aportación pagada por los invitados del Condómino.
 - c) Aportación pagada por los integrantes del "Pool de Operadores de Administración y Comercialización de Unidades".
 - d) Aportación pagada por los Copropietarios.
 - e) Aportación pagada por los invitados del Copropietario.
- C) El diferente costo de las Aportaciones Diarias de Ocupación, tiene como base la Aportación calculada para ser pagada por los propietarios. Está aportación base, se integra primordialmente con los costos que tiene para el Condominio, el proporcionar a la Unidad ocupada, los servicios de energía eléctrica, agua y limpieza diaria. Los propietarios que no requieran el servicio diario de limpieza de la Unidad, se lo comunicarán oportunamente por escrito al ama de llaves, pero esta situación no reduce el monto de la Aportación Diaria de Ocupación.
- D) La Aportación Diaria de ocupación en sus diferentes divisiones será establecida por la asamblea general, en base a los estudios presentados oportunamente por el Administrar o el Comité de Administración y no deberá ser igual o menor a la aportación pagada por el condómino o sus ascendientes y descendientes directos.
- E) La Aportación Diaria de Ocupación aplicable a las diferentes divisiones, no será diferente dentro de la misma división y sólo podrá variar por la frecuencia de uso de la Unidad, considerando como frecuencia de uso, el número de personas que habitan dicha Unidad simultáneamente, en un período de 24 horas.
- F) En los casos en que la Unidad sea ocupada por el propietario o sus invitados y dicha unidad sea habitada por más de cinco personas, se

pagará un sobrepago equivalente a dos veces el Salario Mínimo vigente en el Distrito Federal, por cada persona adicional.

- G) Cuando la Unidad se encuentre desocupada y a juicio del Administrador o de los Comités de Administración y Vigilancia, se haga indispensable proceder a la limpieza de la Unidad, dicha limpieza deberá ser con cargo al Condómino dueño de la Unidad, el costo le será cargado a su aportación anual, a razón de un día de la Aportación Diaria de Ocupación por cada día que se haya efectuado la limpieza de su Unidad.
- H) Aun cuando las unidades se encuentren arrendadas, los Condóminos están obligados a cubrir la Aportación Diaria de Ocupación. En el caso de que la Unidad se encuentre administrativa por algún integrante del "Pool de Operadores de Administración y Comercialización de Unidades", éste será el responsable directo de cubrir a la administración del Condominio dichas Aportaciones, con no más de una semana vencida, posterior a la ocupación.
- I) El pago de la Aportación Diaria de Ocupación por parte del Condómino, sus invitados o los copropietarios, se efectuará en el momento de abandonar el Condominio. En el caso de que haya garantizado, previamente el pago por medio de cualquier documento bancario, este documento se presentará a quien corresponda para que sea pagado de inmediato.
- J) El condómino será responsable de la falta de pago de la Aportación Diaria de Ocupación, por parte de las personas autorizadas por él para ocupar su Unidad, salvo en el caso de que por error u omisión de la Unidad de Recepción, no se garantice adecuadamente el pago de la Aportación. En cuyo caso, el responsable deberá cubrir al Condominio el monto total del adeudo.

ARTÍCULO 33.- La Aportación del Servicio de Estacionamiento, deberá ajustarse a las siguientes disposiciones:

- A) El pago de la Aportación del Servicio de Estacionamiento, es por 24 horas y es obligatorio para todos los Condóminos y usuarios autorizados que decidan utilizarlo.
- B) Los espacios dentro del estacionamiento sólo podrán ser reservados para los propietarios de tiempo completo y se asignarán en el orden que sean solicitados, a su llegada.
- C) El costo del servicio será igual para todo tipo de vehículos de motor que no sobrepasen las medidas equivalentes a una camioneta de ocho pasajeros, ya que no se permitirá el acceso a vehículos con dimensiones mayores.
- D) El pago de la Aportación por el Servicio, no incluye la atención del "Valet Parking", quedando terminantemente prohibido, para obtener este servicio, el otorgar gratificación alguna al personal de vigilancia o cualquier otro empleado del Condominio.
- E) En el caso de que las áreas de estacionamiento del Condominio se encuentren totalmente ocupadas, la Aportación del Servicio de Estacionamiento, proporciona derecho al huésped de que su vehículo se ubique sin costo adicional en áreas alternas, fuera del Condominio. En

ninguno de los casos, el Condominio se hará responsable por daños o robos a los vehículos.

- F) El pago de los Servicios de Estacionamiento será cubierto directamente por el huésped, en el momento de ingresar al Condominio.
- G) El condominio será responsable de la falta de pago del Servicio de Estacionamiento, por parte de las personas autorizadas por él para ocupar su Unidad, salvo en el caso de que por error u omisión de la Unidad de Recepción, no se garantice adecuadamente el pago de la Aportación. En cuyo caso, el responsable deberá cubrir al Condominio el monto total del adeudo.
- H) En el caso de que el huésped decida hacer uso del Servicio de Estacionamiento, deberá invariablemente, registrar a su llegada en la Unidad de Recepción del Condominio, las características de su vehículo, con el fin de que se le proporcione la identificación correspondiente que le permita acceder al área de Estacionamiento del Condominio, según sean sus necesidades.

ARTÍCULO 34.- El pago de la Aportación para el Fondo de Reserva, deberá ajustarse a las siguientes disposiciones:

- A) El pago de la Aportación para el Fondo de Reserva, es obligatorio para todos los Condóminos, su monto se determinará anualmente por la Asamblea General y será utilizado por el Administrador o el Comité de Administración para cumplir adecuadamente con las funciones que le hayan sido asignadas, destacándose la adquisición y reposición de maquinaria.
- B) Las Aportaciones para el Fondo de Reserva, que como aportaciones en efectivo efectúen los Condóminos, se integrarán a un fondo que debería mantenerse constante los 365 días del año, ya que sólo será utilizado para cubrir gastos de emergencia, así como los gastos normales, cuyo importe no hubiera podido ser cubierto oportunamente, por las Aportaciones que a cada Condómino corresponda pagar.
- C) La Aportación para el Fondo de Reserva, será proporcional a la Aportación de Mantenimiento que deba pagar cada Condómino y nunca será inferior al 5% de dicha Aportación.
- D) El manejo de las Aportaciones que integran el Fondo de Reserva, será responsabilidad del Administrador o el Comité de Administración, quienes deberán rendir cuentas del mismo a la Asamblea General. En este caso el Comité de Vigilancia velará por su estricto cumplimiento.
- E) El uso de las Aportaciones para el Fondo de Reserva, sólo podrá variarse por la Asamblea General por mayoría simple de votos.
- F) La Aportación para el Fondo de Reserva deberá ser pagada bimestralmente por los Condóminos, dentro de los treinta primeros días, del primer mes de cada bimestre, sin necesidad de requerimiento previo. La Aportación podrá ser cubierta por anualidad adelantada, en cuyo caso y por acuerdo de la Asamblea General, se bonificará un porcentaje por

pago anticipado. No obstante, la Asamblea General de Condóminos, podrá modificar su finalidad así como establecer un procedimiento y periodicidad distintos para el cobro de la Aportación para el Fondo de Reserva, sus incrementos, los plazos para el pago, y la forma de cobro a los Condóminos, siendo suficiente para ello, la mayoría simple de votos.

- G) Las Aportaciones que integren el Fondo de Reserva, en tanto no se usen, serán invertidas por el Administrador o el Comité de Administración en una cuenta de valores de inversión a la vista que no represente riesgo alguno, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo.

ARTÍCULO 35.- El pago de la Aportación Extraordinaria, deberá ajustarse a las siguientes disposiciones:

- A) La Aportación Extraordinaria se establecerá en el caso de que los Fondos de Mantenimiento y Administración y de Reserva no sean suficientes para cubrir gastos urgentes e indispensables para la operación y funcionamiento del Condominio o para evitar conflictos graves que pudieran afectar la vida condominal.
- B) El pago de la Aportación Extraordinaria, es obligatorio para todos los Condóminos y se establecerá por simple mayoría de votos en acuerdo de la Asamblea General. Para su aprobación presentarán los argumentos que sustenten en forma clara, precisa, concisa e indubitable, la necesidad de dicha Aportación. En el caso de que la Asamblea General Extraordinaria, para que en ella se tome la decisión correspondiente misma que será irrecurrible.
- C) La Aportación Extraordinaria deberá ser empleada exclusivamente para lo que fue aprobada, por lo que de ninguna manera, podrán utilizarse los recursos en fines distintos a los autorizados.
- D) La cantidad y forma de la Aportación Extraordinaria, será definida por la Asamblea General, tomando en consideración las obligaciones contraídas y los plazos comprometidos de pago.

ARTÍCULO 36.- Los adeudos de los Condóminos Morosos, resultado de la falta de pago de las Aportaciones, a que en forma expresa y personal se han obligado, establecen la suerte principal que incrementa con los intereses moratorios y pena convencional que fije la Asamblea de Condóminos, serán la base para demandar su pago ante los tribunales competentes en el Estado de Guerrero, debiéndose cumplir para esto, con lo establecido en el Reglamento, la Ley y los Códigos vigentes en el Estado.

CAPÍTULO VIII

DE LA RESPONSABILIDAD LABORAL

ARTÍCULO 37.- Las controversias de tipo civil, penal, laboral o de cualquier otro tipo, que surjan entre el Condominio, los Condóminos, el personal de servicio, los concesionarios, o cualquier otra persona física o moral, deberán someterse, sin excepción alguna a los tribunales competentes, del domicilio del Condominio, renunciando consecuentemente, a la jurisdicción que por domicilio o cualquier otro concepto pretenda invocar cualquiera de las partes.

Las relaciones obrero-patronales que surjan entre los Condóminos y el personal contratado por éstos para que les presten un servicio individual, sólo surtirán efectos entre éstos y por tanto, el Condominio no tendrá ninguna responsabilidad derivada de esa relación contractual

Los Condóminos por el simple hecho de tener esta calidad aceptan someterse a la competencia a que se hace mención en el presente Artículo.

ARTÍCULO 38.- Las relaciones obrero-patronales que surjan entre el personal que sea contratado para prestar servicios al Condominio, como resultado de los acuerdos de la Asamblea General, serán de dicho personal con los Condóminos considerados en su conjunto; y en tal virtud el Administrador o el Comité de Administración, no tendrán responsabilidad alguna por este concepto, y no podrá considerarse como patrón sustituto no obstante que este último actúe como su representante para la contratación.

ARTÍCULO 39.- El único autorizado para impartir órdenes al personal del Condominio, será el Administrador o el Comité de Administración, pero esta facultad podrá delegarla, a los empleados del Condominio que estime conveniente.

TÍTULO SEGUNDO
DE LAS ASAMBLEAS GENERALES
CAPÍTULO I
DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS

ARTÍCULO 40.- La Asamblea General es el órgano supremo del Condominio, tendrá las facultades que conforme a derecho establece la Ley y está integrada por todos los Condóminos para plantear, discutir y resolver asuntos de interés común y en su caso, del interés de cualquiera de los Condóminos.

ARTÍCULO 41.- Las Asambleas Generales podrán ser:

- A) Ordinarias.
- B) Extraordinarias.

ARTÍCULO 42.- Las Asambleas Generales, ya sean ordinarias o extraordinarias, se celebrarán en el domicilio del Condominio, en la ciudad de Acapulco, Gro., no obstante, quien convoque a la Asamblea, podrá decidir que dicha Asamblea se celebre en otro domicilio, en atención a circunstancias especiales, las que deberán expresarse en la convocatoria correspondiente.

El Administrador o el Comité de Administración tendrán siempre a disposición de los Condóminos el Libro de Actas e informará, a cada uno de ellos, por los medios que estime convenientes, las resoluciones que adopte la Asamblea General.

ARTÍCULO 43.- Antes de dar inicio a la Asamblea General, se formulará una lista de asistencia en la que se anotará el nombre de cada uno de los Condóminos asistentes, el número de la unidad y el porcentaje que represente, que será validada por los escrutadores que sean designado. Corresponderá al secretario levantar el acta de la Asamblea General y la transcribirá en el Libro de Actas, en donde se harán constar los asuntos tratados y las resoluciones tomadas.

El acto de asamblea se protocolizará ante notario público en los casos en que el Reglamento o la Ley así lo dispongan o cuando la Asamblea General así lo estime necesario.

ARTÍCULO 44.- Las resoluciones tomadas por la Asamblea General serán de observancia obligatoria para todos los Condóminos, presentes, ausentes y aún los disidentes.

ARTÍCULO 45.- Podrán celebrarse juntas de Condóminos para tratar asuntos o hacer proposiciones relativas a si propiedad exclusiva o bienes de uso común, siempre y cuando sus decisiones no contravengan las de la

Asamblea General, ni se lleven a cabo para afectar el orden y la buena Administración del Condominio. En este último caso, los Comités de Administración y Vigilancia, tomarán las acciones que juzguen pertinentes.

CAPÍTULO II DE LAS ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS.

ARTÍCULO 46.- Las Asambleas Generales Ordinarias se celebrarán cada seis meses y se ocuparán además de los asuntos que se incluyan en el Orden del Día, se podrán tratar los que a continuación se mencionan, en forma enunciativa, más no limitativa:

- A) Discutir, aprobar o modificar en su caso, el presupuesto general del Condominio para el ejercicio de que se trate. Asimismo, establecer el monto de las Aportaciones que deberán cubrir obligadamente los Condóminos, determinando para ello el sistema de cobro que sea más conveniente para los intereses del Condominio. Los proyectos correspondientes deberán estar a disposición de los Condóminos, por lo menos con cinco días de anticipación a la celebración de la Asamblea.
- B) Discutir y aprobar en su caso, el informe, los estados financieros y la gestión del Administrador o del Comité de Administración.
- C) Discutir y aprobar en su caso, el informe y la gestión del Comité de Vigilancia.
- D) Determinar la remuneración y pago de gastos que se harán al Administrador o a los miembros del Comité de Administración, y miembros del Comité de Vigilancia.
- E) Fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los Condóminos, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.
- F) Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Administrador o al Comité de Administración.
- G) Analizar y aprobar en su caso, los proyectos que le sean presentados con anticipación, respecto a los Reglamentos interiores para el uso y operación de las áreas y servicios comunes.
- H) Analizar y aprobar en su caso, los proyectos de innovación tecnológica, para optimizar los recursos materiales y suministros del Condominio.
- I) Analizar y en su caso imponer sanciones a los Condóminos, que en alguna forma violen el Reglamento.
- J) Tratar cualquier otro asunto que la Asamblea General estime que deba ser tratado, señalando un quórum especial en la votación para adoptar una resolución válida.

CAPÍTULO III

DE LAS ASAMBLEAS GENERALES EXTRAORDINARIAS

ARTÍCULO 47.- Las Asambleas Generales Extraordinarias se celebrarán cuando los asuntos a tratar así lo requieran y cuantas veces sea necesario, previa convocatoria del Administrador o el Comité de Administración; el Comité de Vigilancia o cuando menos el 25% del total de los Condóminos. En ella se tratarán cualquiera de los asuntos que a continuación se mencionan en forma enunciativa, más no limitativa:

- A) La disolución del Régimen de Condominio de acuerdo con lo señalado en la Ley.
- B) La modificación de la Escritura en materia del destino general del Condominio o especial a cada piso o unidad y de los valores relativos a éstos y de los bienes de propiedad común.
- C) Para la venta de alguna Unidad en poder del Condominio, en los términos que señala la Ley.
- D) Para acordar los cambios parciales o totales del Reglamento.
- E) Tratar la autorización para la realización de obras a que se refiere el Reglamento.
- F) Modificar el destino general del condominio. Decidir en los términos que señala la Ley, sobre la reconstrucción, demolición, o venta parcial o total del condominio, por ruina o vetustez.
- G) La designación del Administrador o de los miembros de los Comités de Administración y Vigilancia, así como el formato más adecuado para su elección, señalando en su caso, el monto de la garantía que deban otorgar para que ésta responda de su adecuado manejo.
- H) La remoción del Administrador, de todos o algunos de los miembros de los Comités de Administración y Vigilancia, señalando las acciones que se deban ejercitar en su contra en los casos en que hubiesen incurrido en cualquier tipo de responsabilidad.
- I) Tratar cualquier otro asunto que la Asamblea General estime que deba ser tratado, señalando un quórum especial en la votación para adoptar una resolución válida.

CAPÍTULO IV

DE LOS REQUISITOS PARA CONVOCAR A LA CELEBRACIÓN DE LAS ASAMBLEAS GENERALES

ARTÍCULO 48.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo con las siguientes reglas:

- A) Las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias se celebrarán mediante convocatoria notificada a los Condóminos o a sus representantes: por escrito; en forma personal; por correo; o por correo electrónico en el domicilio convencional que tengan registrados ante el Administrador o el Comité de Administración, fijándose una copia de dicha convocatoria en uno o más lugares visibles del Condominio, como son: dentro y fuera de los elevadores; el área de recepción, el área de alberca y los diferentes comercios y restaurantes del Condominio lo que hará las veces de cédula de notificación:
- B) La convocatoria deberá contener los siguientes datos:
 - a) La mención del tipo de Asamblea General que se habrá de celebrar.
 - b) El Orden del Día con mención de los asuntos que se tratarán.
 - c) El día, hora y lugar que se fije para la reunión.
 - d) Nombre y cargo de quien convoca.
- C) La convocatoria correspondiente, se hará llegar a los Condóminos, con no menos de quince días calendario, anteriores a la celebración de la Asamblea General en primera convocatoria.

CAPÍTULO V DE QUIENES PUEDEN CONVOCAR A UNA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 49.- Podrán convocar a una Asamblea General:

- A) El Administrador o el Comité de Administración.
- B) El Comité de Vigilancia.
- C) Los propietarios que representen cuando menos el 25% del total de los Condóminos, siempre que acrediten su calidad de propietarios y la existencia de la convocatoria ante Notario Público, y estén al corriente en el pago de todas sus Aportaciones.
- D) En el caso de que se requiera, al Administrador o al Comité de Administración, para que convoque a una Asamblea General y no lo hiciera dentro de los 5 días calendario siguientes, lo hará el Comité de Vigilancia en su rebeldía; y si este último no lo hiciera dentro de los 3 días calendario siguientes, lo hará el 25% del total de los Condóminos, constatando que se ha cumplido con lo señalados en el Reglamento.
- E) En caso de suma urgencia, se convocará para Asamblea General, con el tiempo que las circunstancias lo exijan, sujetándose en lo demás, a las disposiciones de la Ley y el Reglamento.
- F) Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General, se considere necesario, el Administrador o el Comité de Administración o cuando menos el 25% de los Condóminos podrán solicitar la presencia de un Notario Público.

CAPÍTULO VI
DE LOS REQUISITOS PARA TENER DERECHO PARA ASISTIR Y VOTAR EN LAS
ASAMBLEAS GENERALES.

ARTÍCULO 50.- Podrán asistir a las Asambleas Generales, los Condóminos que se encuentren en el padrón o registro que, al efecto deberán llevar el Administrador o el Comité de Administración.

Para ser inscrito en dichos registros, el Condómino deberá presentar:

- A) Cuando se trate de personas que sean propietarios de Unidades, o locales comerciales, el título correspondiente o el documento que en forma fehaciente los acredite como tales.
- B) Cuando se trate de fideicomisarios en primer lugar, la certificación expedida por el Fiduciario en que se acredite tal hecho.

ARTÍCULO 51.- Los Condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas Generales, por terceros que acrediten dicha representación, como mínimo mediante carta poder simple, previa identificación de la firma del Condómino representado.

ARTÍCULO 52.- En los casos que a continuación se mencionan, se suspenderá a los Condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz. Previamente se notificará al interesado dicha suspensión, para que manifieste lo que a su derecho convenga.

- A) Por falta de pago de dos Aportaciones bimestrales para el fondo de Mantenimiento y Administración o el Fondo de Reserva.
- B) La falta de pago de dos o más Aportaciones extraordinarias de acuerdo a los plazos establecidos.
- C) Cuando por cualquier circunstancia se dejen de pagar: la Aportación Diaria de ocupación; los servicios de estacionamiento; o aquellas otras Aportaciones, que hayan sido determinadas por la Asamblea General.
- D) Por sentencia judicial o laudo administrativo, debidamente ejecutoriado, cuando se haya condenado al pago de daños a favor del Condominio y éste no haya sido cubierto. En estos supuestos, los Condóminos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea General.

ARTÍCULO 53.- Los condóminos que no se presenten a la hora indicada, en que deba iniciar la Asamblea General, se darán por ausentes en las decisiones que hayan sido tomadas en el seno de la Asamblea, por lo que no podrán impugnar dichas decisiones, pero si mantendrán sus derechos para participar en los acuerdos que se tomen a partir de su llegada a la Asamblea.

ARTÍCULO 54.- A cada Condómino le corresponderá un voto por su Unidad de propiedad exclusiva, excepto en aquellos casos en que este Reglamento, la Escritura Constitutiva o la Ley, señalen una votación en relación con el valor del Condominio, en cuyo caso, cada Condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje indiviso que su Unidad privativa represente en el total del valor del Condominio.

ARTÍCULO 55.- En caso de copropiedad de una Unidad, el derecho de voto será ejercido por el representante común, quien estará facultado para votar a nombre de los demás copropietarios.

CAPÍTULO VII

DE LA LEGALIDAD EN LA INSTALACIÓN DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO 56.- La Asamblea General se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si a ella concurren los Condóminos que representen por lo menos, el 75% del total de votos del conjunto.

ARTÍCULO 57.- Cuando la Asamblea General se celebre en virtud de segunda convocatoria, se considerará legalmente instalada con la asistencia del 51% del total de votos del Condominio.

ARTÍCULO 58.- Cuando la Asamblea General se celebre en virtud de tercera convocatoria, se declarará legalmente instalada con los Condóminos que asistan cualquiera que sea el porcentaje de asistencia.

ARTÍCULO 59.- Para que pueda celebrarse la Asamblea General en primera convocatoria es necesario que entre la fecha de la reunión y la fecha de la convocatoria, transcurra un plazo que en ningún caso será menor de quince días calendario. Salvo lo previsto por el Artículo 49-E del presente Reglamento.

ARTÍCULO 60.- Cuando se trate de segunda convocatoria, entre la celebración de la Asamblea General y la fecha de la convocatoria, deberá mediar un plazo de 24 horas por lo menos.

ARTÍCULO 61.- Entre la tercera convocatoria y la celebración de la Asamblea General deberá existir un plazo de doce horas de anticipación, como mínimo.

ARTÍCULO 62.- En una misma convocatoria podrán establecerse las fechas en las que habrán de celebrarse las Asambleas Generales, ya sea en primera, segunda o tercera convocatoria, de tal manera que los Condóminos tengan conocimiento oportuno de las fechas señaladas para cada una de ellas, siguiéndose las prevenciones establecidas en la Ley.

ARTÍCULO 63.- Quien convoque a una Asamblea General será quien la presida y valide la legitimidad de participación de los asistentes y a falta de éste, la persona que sea designada por la Asamblea General. Dicha Asamblea General contará con un secretario y los escrutadores que sean necesarios, en todos los casos su función será exclusivamente la de confirmar el número de asistentes y contar los votos, cuando esto sea requerido.

CAPÍTULO VIII

DE LA FORMA DE VOTAR EN LAS ASAMBLEAS GENERALES Y EL COMPUTO DE LOS VOTOS.

ARTÍCULO 64.- La votación podrá ser nominal y directa o en forma económica. En ningún caso, el Administrador; o los miembros de los Comités de Administración o de Vigilancia, podrán representar a otro Condómino.

ARTÍCULO 65.- En todos los casos, los escrutadores harán el cómputo, de la votación, lo que se hará constar por escrito, integrándose al acta correspondiente.

CAPÍTULO IX

DE LA VALIDEZ DE LAS RESOLUCIONES DE LAS ASAMBLEAS GENERALES

ARTÍCULO 66.- Las resoluciones que emita la Asamblea General Ordinaria serán obligatorias para todos los Condóminos presentes, los ausentes y aún para los disidentes, tomando en consideración el Artículo 3 del Reglamento

ARTÍCULO 67.- Para que se consideren válidas las resoluciones adoptadas en la Asamblea General Ordinaria y sean obligatorias para todos los Condóminos, se requerirá el siguiente quórum, para los asuntos señalados en el Artículo 46 del Reglamento:

- A) Que los acuerdos de los asuntos señalados en los incisos A), B), C), D), E), F), G), H), e I) del Artículo 46 mencionado, así como los referentes a otros asuntos que requieran el acuerdo de la Asamblea General, sean tomados por la mayoría simple de los votos de los Condóminos presentes en la Asamblea General.
- B) Que los acuerdos de los asuntos señalados en el inciso J) del Artículo 46 mencionado sean tomados en cada caso, de conformidad con lo que prevenga la Ley o el Reglamento.

ARTÍCULO 68.- Las resoluciones que emita la Asamblea General Extraordinaria serán obligatorias para todos los Condóminos presentes, los ausentes y aún para los disidentes, tomando en consideración el Artículo 3 del Reglamento.

ARTÍCULO 69.- Para que se consideren válidas las resoluciones adoptadas en la Asamblea General Extraordinaria y sean obligatorias para todos los Condóminos, se requerirá el siguiente quórum, para los asuntos señalados en el Artículo 47 del Reglamento:

- A) Que los acuerdos de los asuntos señalados en los incisos, A), B), y F), del Artículo 47 mencionado, sean tomados por un mínimo de votos que representen el 75% del valor del Condominio.
- B) Que el acuerdo referente a la modificación del Reglamento, mencionada en el inciso D), del Artículo 47 del presente Reglamento, sea tomado por un mínimo del 51% del valor total del Condominio.
- C) Que los acuerdos de los asuntos señalados en los incisos, C), E), G), H) e I) del Artículo 47 mencionado, sean tomados por un mínimo de votos que representen el 38% del valor del Condominio.
- D) Que los acuerdos referentes a otros asuntos, que requieran el acuerdo de la Asamblea General, sean tomados por la mayoría simple de los votos, de los Condóminos presentes en la Asamblea General.

TÍTULO TERCERO

DEL ADMINISTRADOR O DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

CAPÍTULO I DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 70.- El Condominio será administrado por la persona física o moral, que designe la Asamblea General, en los términos establecidos en la Ley, el Acta Constitutiva, los Códigos y el Reglamento.

En el caso que se decida que el Condominio sea administrado por un Comité, éste deberá estar integrado exclusivamente por Condóminos, elegidos libremente por la Asamblea General. Para formar parte del Comité, sus integrantes deberán acreditar tener cubiertas sus Aportaciones para el Mantenimiento, Administración, Fondo de Reserva y Extraordinarias, así como ser de reconocida solvencia moral. El Comité de Administración estará formado hasta por cinco Condóminos.

ARTÍCULO 71.- Las funciones a desempeñar por cada miembro del Comité, serán establecidas y asignadas por los propios miembros del Comité y se podrán modificar de acuerdo a las circunstancias.

Con objeto de optimizar la operación del Comité, pero sin perder la continuidad anualmente y por acuerdo de asamblea se podrá sustituir a uno de sus miembros.

Cuando la Asamblea determine que se nombre un Administrador Externo, la contratación de éste se hará por conducto del Comité de Vigilancia, de acuerdo con los lineamientos que establezca la propia Asamblea de Condóminos.

Dicha contratación, deberá ser decisión de cuando menos el 75% de los miembros del Comité de Vigilancia. El contrato no podrá exceder de un año y sólo podrá prorrogarse previa aprobación de la Asamblea General.

ARTÍCULO 72.- Cuando el Administrador o cualesquiera de los miembros del Comité de Administración, dejen de ejercer su función dentro del Condominio, deberán ser sustituidos en la Asamblea General Extraordinaria, inmediatamente posterior a su ausencia.

La remuneración del Administrador o de los miembros del Comité de Administración, será establecida por la Asamblea General.

CAPÍTULO II
FACULTADES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR O DEL COMITÉ DE
ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 73.- Corresponden al Administrador o al Comité de Administración las siguientes facultades y atribuciones:

- A) Administrar los recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos del Condominio, dentro de lo establecido por la Ley, los Códigos, la Escritura y el Reglamento.
- B) Elaborar, mantener vigente y aplicar en forma adecuada los manuales de sistemas, métodos y procedimientos relativos al Condominio.
- C) Cuidar y exigir en su caso a los Condóminos, la debida observancia de la Ley, los Códigos, la Escritura, el Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables, así como ejercitar las acciones necesarias, para exigir la responsabilidad en que incurra el infractor e iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan, contra los Condóminos que incumplan con sus obligaciones o incurran en violaciones a la Ley, a la Escritura, el Reglamento o a cualquier ordenamiento jurídico aplicable.
- D) Recaudar de los Condóminos, las Aportaciones que a cada uno corresponda, de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la Asamblea General y el Reglamento otorgando en todos los casos el recibo correspondiente.
- E) Coordinar el cuidado y vigilancia de los bienes del Condominio y los bienes de propiedad común y áreas comunes, además de promover, organizar e integrar el desarrollo de la comunidad.
- F) Realizar las obras que sean necesarias para mantener el Condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funciones eficazmente.
- G) Analizar, desarrollar e implantar proyectos de innovación tecnológica y reducción de costos operativos que aumente la eficiencia y eficacia de la operación.
- H) Coordinar en forma adecuada y eficiente, la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales.
- I) Elaborar y vigilar el estricto cumplimiento del presupuesto del Condominio, informando oportunamente a la Asamblea General, respecto a las desviaciones, ajustes y transferencias de que sea objeto dicho presupuesto, así como llevar y mantener al corriente los libros de contabilidad del Condominio, sus auxiliares y los reportes periódicos de gastos e ingresos, acatando inexcusablemente las indicaciones que al respecto le sean dadas por la mencionada Asamblea General.
- J) Representar al Condominio para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, ajustándose a lo establecido por la Ley, los Códigos, la Escritura, el Reglamento y los ordenamientos jurídicos que correspondan.
- K) Integrar y preservar la documentación y los libros relacionados con el Condominio, incluyendo el Libro de Actas de las Asambleas Generales, los

que en todo tiempo estarán a disposición de los Condóminos para su consulta.

- L) Llevar un registro de los usuarios autorizados y de los contratos que éstos celebren con los Condóminos, revisando que se apeguen a las disposiciones de la Ley, los Códigos, la Escritura y el Reglamento.
- M) Asistir y acreditar su participación en los cursos que proporcione la autoridad municipal en materia de administración condominal.
- N) Celebrar en representación de los Condóminos, convenios con las autoridades competentes o empresas especializadas, para establecer servicios de control, protección y vigilancia en el Condominio.
- O) Llevar y mantener actualizado el registro o padrón de Condóminos y proporcionar la información necesaria relativa al número de votos que a cada uno corresponde, para participar en las Asambleas Generales.
- P) Contratar un sitio de Internet para hospedar las páginas que contendrán la información financiera, operativa y de interés general más relevante del Condominio, misma que será actualizada en forma bimestral, iniciando con el mes de enero de cada año. Este sitio de Internet será el órgano principal de difusión para los propietarios, independientemente de que se envíen informes escritos, en los casos que estimen pertinentes el Administrador, el Comité de Administración o el Comité de Vigilancia.
- Q) Las demás que le imponga la Ley, los Códigos, la Escritura y el Reglamento o que le sean asignadas por la Asamblea General.

Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el Administrador o el Comité de Administración, dentro de sus funciones, con base en la Ley, los Códigos, la Escritura y el Reglamento, serán obligaciones que deberán cumplirse sin excepción, por todos los Condóminos. La Asamblea General podrá en todo tiempo, ampliar, limitar o revocar las facultades del administrador o del Comité de Administración.

ARTÍCULO 74.- Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que contraigan con motivo de su encargo, el Administrador o el Comité de Administración, en su conjunto o cada uno de sus miembros por separado, deberán otorgar las garantías en el tiempo y forma que determine la Asamblea General.

Las garantías a que se refiere al párrafo anterior, sólo podrán cancelarse, una vez que en Asamblea General, se aprueba el balance anual si es el caso o las cuentas de la gestión del Administrador o del Comité de Administración.

CAPÍTULO III OTORGAMIENTO DE PODERES

ARTÍCULO 75.- Se conferirán al Administrador o a los miembros del Comité de Administración o a quienes en su caso, designe la Asamblea General, los poderes que a continuación se mencionan en forma enunciativa, más no limitativa.

- A) Poder General para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y aun especiales que de acuerdo con los Códigos, requieran poder o cláusula especial, mencionándose enunciativa y no limitativamente, las siguientes:
 - a) Para intentar o desistirse de toda clase de procedimientos inclusive el amparo.
 - b) Para transigir y celebrar convenios judiciales o convenios y contratos con personas físicas o morales.
 - c) Para contratar personal en nombre y representación de los Condóminos, no considerándosele como patrón por tal motivo.
 - d) Para comprometer en árbitros.
 - e) Para absolver y articular posiciones.
 - f) Para recusar.
 - g) Para recibir pagos.
 - h) Para consentir resoluciones judiciales.
 - i) Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando así lo permita la Ley.
 - j) Para coadyuvar con el Ministerio Público.
 - k) Para comparecer ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje en nombre y representación del Condominio o de los Condóminos en lo individual.
 - l) Para despedir personal en nombre y representación de los Condóminos previo acuerdo con el Comité de Vigilancia.
 - m) Para representar a los Condóminos, en los negocios de interés común.
 - n) La Asamblea podrá, en todo tiempo, ampliar o limitar las facultades del administrador o del comité de administración.
- B) Poder General para actos de administración, respecto a los bienes de propiedad común o áreas comunes del Condominio, conforme a lo establecido en la Ley y los Códigos vigentes.
- C) Poder General para otorgar títulos de crédito en los términos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, previo acuerdo del Comité de Vigilancia que deberá constar por escrito, así como para abrir, manejar y cancelar las cuentas bancarias del condominio,

expedir cheques y realizar las operaciones que las prácticas bancarias requieran.

- D) Facultades para otorgar poderes especiales y para revocarlos, siempre y cuando éstos no hayan sido otorgados por la Asamblea General. Esta facultad requerirá cuando menos la anuencia por escrito de dos miembros del Comité de Administración.

Los poderes mencionados serán otorgados exclusivamente por La Asamblea General, quien está facultada para revocarlos o confirmarlos.

CAPÍTULO IV

DE LOS CASOS EN QUE SE PUEDE DEJAR DE SER ADMINISTRADOR, O DEJAR DE PERTENECER AL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 76.- Las causas por las que el Administrador, el Comité de Administración o alguno de sus miembros deben ser removidos de su cargo por la Asamblea General, se mencionan a continuación en forma enunciativa, más no limitativa:

- A) Por ineptitud manifiesta en el desempeño de su cargo.
- B) Cuando se cometan ilícitos debidamente tipificados por la Ley y los Códigos vigentes.
- C) Por incumplimiento injustificado de las resoluciones o acuerdos de la Asamblea General.
- D) Por desatención reiterada del cumplimiento de sus atribuciones y facultades que les señala la Ley, los Códigos, la Escritura y el Reglamento.
- E) Por cualquier otra causa que la Asamblea juzgue suficiente.

La Asamblea General Extraordinaria previo análisis de las causas y pruebas que se hayan presentado en su caso, determinará la remoción del Administrador, del Comité de Administración en su conjunto o de alguno de los miembros de dicho Comité.

ARTÍCULO 77.- El Administrador, el comité de Administración o alguno de sus miembros, cesarán en sus funciones en los casos que a continuación se mencionan:

- A) Por muerte.
- B) Por renuncia.
- C) Por incapacidad física o mental.
- D) Por término de su gestión.
- E) Porque deje de tener la calidad de Condómino cuando éste forme parte del Comité de Administración.

ARTÍCULO 78.- Las facultades y poderes conferidos al Administrador o al Comité de Administración en su conjunto o a alguno de sus miembros, cesarán inmediatamente, sin necesidad de declaración judicial, cuando por cualquier motivo dejen de tener esa representación.

ARTÍCULO 79.- El Administrador o el Comité de Administración, en su conjunto o cada uno de sus miembros por separado, al ocupar el cargo, serán solidariamente responsables de los actos de su predecesor, si éste hubiere incurrido en irregularidades y si no las hace del conocimiento de la autoridad competente y del Comité de Vigilancia, dentro de los treinta días naturales contados a partir de la toma de posesión de su cargo.

CAPÍTULO V

DE LA FORMA DE ENTREGA DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 80.- Cuando la Asamblea General designe a un nuevo Administrador, un nuevo Comité de Administración o algún miembro del mismo, el saliente deberá entregar su puesto de un acto formal de entrega-recepción, a las personas que los sustituyan, en un plazo que no deberá exceder de siete días naturales, contados a partir de la fecha de la designación, incluyendo todos los documentos, información y recursos que tuvieran bajo su custodia por razón del cargo.

En todos los casos se deberán seguir los lineamientos establecidos por la Ley y el Reglamento, independientemente de las acciones civiles, penales, mercantiles o laborales que conforme a derecho proceda su ejercicio.

De considerarse necesario, la entrega se llevará a cabo ante la fe de un Notario Público y con la participación del Comité de Vigilancia, quien en esos casos, establecerá las medidas pertinentes, para evitar el acceso de las personas que dejen el puesto en la Administración del Condominio, a las oficinas administrativas.

A continuación se señalan de manera enunciativa, los siguientes documentos y bienes:

- A) Los estados financieros del Condominio al mes inmediato anterior a la fecha de entrega, así como un estado financiero del Condominio a la fecha real de entrega de la administración.

- B) Relaciones analíticas y cuentas bancarias del Condominio debidamente conciliadas.
- C) Las chequeras de las cuentas bancarias del Condominio y los saldos de cada una de ellas.
- D) Los originales de los contratos de servicios de mantenimiento celebrados con terceros, o bien copia autógrafa de ellos.

- E) El original del contrato colectivo de trabajo vigente, que rijan las relaciones obrero patronales ante los Condóminos y el personal sindicalizado que preste sus servicios en el Condominio y que haya firmado el Administrador o el Comité de Administración en nombre y representación de los Condóminos.
- F) Los originales de los contratos individuales de trabajo, del personal de confianza, que preste sus servicios en el Condominio y que haya firmado el Administrador o el Comité de Administración en nombre y representación de los Condóminos.
- G) Informe detallado de los juicios laborales colectivos e individuales que en contra del Condominio, se encuentren en trámite, si los hubiere, así como las copias de las demandas existentes, indicando además el pasivo de contingencia a que ascienden.
- H) Los archivos de correspondencia con los Condóminos y con terceras personas.

La entrega de la Administración por parte del Administrador o del Comité de Administración o de alguno de sus miembros, no podrá retrasarse por ningún motivo. Si existiere inconformidad del Administrador o del Comité de Administración o de alguno de sus miembros salientes, éstos podrán substanciarla ante el Comité de Vigilancia, pero no servirá de excusa para posponer esa entrega.

En caso de que el Administrador o el Comité de Administración alguno de sus miembros salientes, no hubieren estado presentes en la Asamblea General en la que se haya acordado su remoción y la designación del nuevo Administrador o del Comité de Administración, o de alguno de sus miembros, el plazo para la entrega de la Administración, comenzará a contarse una vez que reciban el aviso de su remoción, el que será hecho por el presidente del Comité de Vigilancia. Sin embargo ello no será obstáculo para que el nuevo Administrador, Comité de Administración, o alguno de los miembros de dicho Comité, tomen posesión provisional de su cargo, en tanto se desahoga la notificación formal a las personas removidas.

CAPÍTULO VI

DEL LEVANTAMIENTO DE INVENTARIOS

ARTÍCULO 81.- El Administrador o el Comité de Administración, de acuerdo con la persona o personas designadas para recibir la administración, levantarán el acta circunstanciada de entrega-recepción de inventarios.

El plazo máximo para la entrega-recepción de inventarios, será de siete días calendario improrrogables, computados a partir de la entrega-recepción de la administración. En caso de que alguna de las partes fuera negligente para el levantamiento conjunto de los inventarios, el Comité de Vigilancia tomará bajo su responsabilidad, las acciones necesarias para concluirlo en el menor tiempo posible y en su caso, solicitará a un Bufete de Contadores Públicos de reconocido prestigio, el levantamiento de los inventarios, siendo los gastos que por este motivo se originen a cargo de la parte negligente.

El inventario levantado por conducto del Bufete de Contadores Públicos deberá pasarse ante la fe de Notario Público y será inobjetable, con las consecuencias jurídicas que por faltantes pudieran presentarse.

En el caso de que transcurrido el plazo de siete días calendario, no se hubiese terminado el inventario, el Comité de Vigilancia, tomará las acciones necesarias para concluir el levantamiento en el menor tiempo posible y recomendará la aplicación de las sanciones que estime convenientes.

En el acta de entrega-recepción de inventarios, se harán constar enunciativa, más no limitativamente los siguientes puntos:

- A) El inventario físico de los bienes o áreas comunes.
- B) El inventario físico de materiales, maquinaria, equipo y herramientas de operación.
- C) El inventario físico de materiales, maquinaria, equipo y herramientas de mantenimiento, servicio y recreación.
- D) El inventario físico de materiales, equipo y mobiliario de oficina.
- E) El inventario físico de los bienes dedicados al servicio de transportación del Condominio.

CAPÍTULO VII

DE LA REVISIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS

ARTÍCULO 82.- El Administrador o el Comité de Administración salientes, estarán obligados a rendir cuentas a la Asamblea General, desde el inicio de su gestión al término de la misma. La rendición de cuentas se hará con base en los estados contables y los estados financieros.

ARTÍCULO 83.- Para la revisión de los estados contables y financieros que sean entregados por el Administrador o el Comité de Administración salientes, se designará un Bufete de Contadores Públicos de reconocido prestigio, quien deberá dar su dictamen de un plazo no mayor de quince días calendario, contados a partir de la fecha del acta de entrega-recepción de la administración. Este dictamen será la base de acciones de tipo civil o penal en caso de existir anomalías que vayan en perjuicio del Condominio.

TÍTULO CUARTO
DEL COMITÉ DE VIGILANCIA
CAPÍTULO I

DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 84.- Para lograr una adecuada administración del Condominio se contará con un órgano de control, denominado Comité de Vigilancia, que será designado libremente por la Asamblea General, en los términos establecidos en la Ley, el Acta Constitutiva, los Códigos y el Reglamento.

Este Comité deberá estar integrado exclusivamente por Condóminos, quienes deberán acreditar tener cubiertas sus Aportaciones para el Mantenimiento, Administración, Fondo de Reserva y Extraordinarias, así como ser de reconocida solvencia moral.

El Comité de Vigilancia estará formado por hasta cinco Condóminos, quienes internamente en reunión privada, nombrarán de entre ellos a un presidente, un secretario y vocales. En cualquier caso el número de miembros será siempre impar.

Una minoría que represente por lo menos el 25% del valor total del Condominio, tendrá derecho a designar a un miembro de dicho Comité.

ARTÍCULO 85.- Las funciones a desempeñar por cada miembro del Comité, serán establecidas y asignadas por los propios miembros del Comité y se podrán modificar de acuerdo a las circunstancias.

Con objeto de optimizar la operación del Comité, pero sin perder la continuidad, anualmente y por acuerdo de la Asamblea General, deberán sustituirse cuando menos a la mitad de sus miembros, siendo uno de ellos el Presidente del Comité, quien no podrá ser reelecto en periodos consecutivos.

ARTÍCULO 86.- No obstante que el desempeño de los miembros del Comité de Vigilancia debe ser en forma honorífica, la Asamblea General podrá acordar, la forma de remuneración especial que estime conveniente, como reconocimiento a las funciones que lleven a cabo a nombre del Condominio.

ARTÍCULO 87.- Los gastos que os miembros del Comité de Vigilancia realicen en el ejercicio de su encargo, les serán reembolsados por el Condominio con cargo al fondo de gastos correspondiente, previo acuerdo del Comité de Administración, cuando por la importancia de las gestiones realizadas, sí lo ameriten. En este caso, será necesario que esos gastos sean plenamente comprobados.

ARTÍCULO 88.- Los miembros del Comité de Vigilancia, que por cualquier circunstancia dejen de pertenecer a dicho Comité, deberán ser sustituidos mediante acuerdo tomado en la Asamblea General Extraordinaria, inmediatamente posterior a su ausencia.

Las faltas temporales o definitivas del Presidente serán cubiertas por el secretario del Comité y las del secretario, serán suplidas por uno de los Vocales.

En caso de ausencia del Presidente del Comité a las Asambleas Generales convocadas, su cargo será ocupado en la reunión, por el Secretario y en su caso por alguno de los Vocales.

CAPÍTULO II

DE LAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 89.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes facultades atribuciones:

- A) Vigilar que el Administrador o el Comité de Administración, en su conjunto o cada uno de sus miembros por separado, cumplan cabalmente con sus funciones, conforme a lo establecido en los acuerdos de la Asamblea General y el Reglamento.
- B) Otorgar su conformidad, para la realización de obras, siempre y cuando el monto total máximo del valor de las obras a realizar, exceda de un 5% del total del presupuesto anual autorizado.
- C) Vigilar que el Administrador o el Comité de Administración, establezcan las bases adecuadas, para la integración del programa interno de Protección Civil, así como la conformación y continua operación, de Comisiones de Protección Civil y de Seguridad Pública dentro del Condominio.
- D) Supervisar la constitución, conservación, inversión y manejo de los fondos del condominio y vigilar que el Fondo de Reserva se encuentre siempre en un mismo nivel, así como la adquisición de materiales o reposición de

implementos y maquinaria en que se inviertan las cantidades de este fondo.

- E) Informar a la Asamblea General, de sus observaciones sobre la administración del Condominio.
- F) Informar a la Asamblea General, sobre los casos de incumplimiento en que incurra el Administrador o el Comité de Administración en su conjunto, o cualquier de sus miembros, así como de los condóminos morosos que tengan adeudos con el Condominio.
- G) Coadyuvar con el Administrador o el Comité de Administración, en su conjunto o con cada uno de sus miembros, siempre que éstos sí lo soliciten, para hacer observaciones a los Condóminos sobre sus obligaciones e incumplimientos.
- H) Presentar por escrito un reporte de actividades, a la Asamblea General y sugerir la aplicación de acciones correctivas y en su caso sanciones, en aquellos casos en que se presenten irregularidades o faltas, en que hayan incurrido el Administrador o el Comité de Administración en su conjunto o cada uno de sus miembros por separado.
- I) Discutir con el Administrador o el Comité de Administración, sobre los avances y los problemas que se presenten para el cumplimiento de los programas que hayan sido acordados en la Asamblea General.
- J) Revisar y opinar sobre los estados financieros que debe rendir el Administrador o el Comité de Administración ante la Asamblea General. Para este fin, se podrá contratar un despacho de auditores profesionales independientes, cuyos honorarios serán pagados con cargo a los gastos del condominio.
- K) Asistir y acreditar su participación en los cursos que proporcione la Autoridad Municipal en materia de administración condominal.
- L) Solicitar la presencia de un Notario Público cuando esto sea necesario.
- M) Convocar a Asamblea General cuando a solicitud de los Condóminos y en rebeldía el Administrador o el Comité de Administración no lo haga, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la petición.
- N) Las demás que le imponga la Ley, los Códigos, la Escritura y el Reglamento o que les sean asignados por la Asamblea General.

CAPÍTULO III

DE LAS ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 90.- Son atribuciones del Presidente del Comité de Vigilancia, las siguientes:

- A) Presidir las reuniones del Comité de Vigilancia, teniendo voto de calidad en caso de empate.

- B) Convocar a las reuniones de Comité de Vigilancia en cualquier momento que lo considere conveniente, para dar curso a los asuntos de su competencia.
- C) Las demás que expresamente sean de su competencia, de acuerdo con la Ley, los Códigos, el Acta Constitutiva, la Escritura, el Reglamento o la Asamblea General.

CAPÍTULO IV

DE LOS CASOS EN QUE SE PUEDE DEJAR DE PERTENECER AL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 91.- Las causas por las que puedan ser removidos de su cargo por la Asamblea General, cualesquiera de los miembros del Comité de vigilancia, se mencionan a continuación en forma enunciativa, más no limitativa:

- A) Por ineptitud manifiesta en el desempeño de su cargo.
- B) Cuando se cometan ilícitos debidamente comprobados, en perjuicio del Condominio y que se encuentren tipificados por la Ley y los Códigos vigentes.
- C) Por incumplimiento injustificado de las resoluciones o acuerdos de la Asamblea General.
- D) Por desatención reiterada del cumplimiento de sus atribuciones y facultades que les señala la Ley, los Códigos, la Escritura y el Reglamento.
- E) Por cualquier otra causa que la Asamblea juzgue suficiente.

La Asamblea General Extraordinaria previo análisis de las causas y pruebas que se hayan presentado en su caso, determinará la remoción del Comité de Vigilancia en su conjunto o de alguno de los miembros de dicho Comité.

Cuando la Asamblea General determine la remoción del Comité de Vigilancia en su conjunto o de cualesquiera de sus miembros, deberá designar a las personas que sustituirán a la o a las removidas, efectuándose las acciones de entrega de recepción, según lo establece la Ley.

ARTÍCULO 92.- El comité de Vigilancia o cualesquiera de sus miembros cesarán en sus funciones en los casos que a continuación se mencionan:

- A) Por muerte.
- B) Por renuncia.
- C) Por incapacidad física o mental.
- D) Por término de su gestión.
- E) Por que deje de tener la calidad de Condómino.

ARTÍCULO 93.- El Comité de Vigilancia, en su conjunto o cada uno de sus miembros por separado, que ocupen el cargo, serán solidariamente responsables de los actos de su predecesor, si éste hubiere incurrido en irregularidades y si no las hace del conocimiento del Administrador; el Comité de Administración y de la autoridad competente, dentro de los treinta días naturales contados a partir de la toma de posesión del cargo.

ARTÍCULO 94.- Cuando la Asamblea General designe a un nuevo Comité de Vigilancia o algún miembro del mismo, el saliente deberá entregar su puesto a las personas que lo sustituyan en un acto formal de entrega recepción, en un plazo que no deberá exceder de siete días naturales, contados a partir de la fecha de la designación, incluyendo todos los documentos información y recursos que tuviera bajo su custodia por razón del cargo.

En todos los casos se deberán seguir los lineamientos establecidos por la Ley y el Reglamento, independientemente de las acciones civiles, penales, mercantiles o laborales, que conforme a derecho proceda su ejercicio. En caso de incumplimiento de esta disposición el Administrador o el Comité de Administración tomarán bajo su responsabilidad las acciones necesarias para que la entrega del puesto se haga en el menor tiempo posible.

En caso de que el Comité de Vigilancia o alguno de sus miembros salientes, no hubieren estado presentes en la Asamblea General en la que se haya acordado su remoción y se haya designado al nuevo Comité de Vigilancia, o de alguno de sus miembros, el plazo para la entrega de sus respectivos puestos, comenzará a contarse una vez que reciban el aviso de su remoción, el que será hecho por el Administrador o el Presidente del Comité de Administración. Sin embargo ello no será obstáculo para que el nuevo Comité de Vigilancia, o alguno de los miembros de dicho Comité, tomen posesión provisional de su cargo, en tanto se desahoga la notificación formal a las personas removidas.

TÍTULO QUINTO
DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
CAPÍTULO I
DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 95.- Las violaciones de los Condóminos, a lo establecido por el Reglamento, la Escritura, la Ley y demás disposiciones que de ella emanen, así como los acuerdos de la Asamblea General, serán sancionadas por la autoridad competente, de acuerdo a los criterios establecidos por la Ley y se aplicarán independientemente, de las que se impongan por la violación, de otras disposiciones jurídicas y sin perjuicio de las sanciones, que en cada caso determine la Asamblea General.

De acuerdo con lo anterior se aplicarán los siguientes criterios:

- A) Cuando la falta se cometa por una sola vez y no afecte ni comprometa la seguridad o estabilidad del Condominio, ni ponga en riesgo la seguridad de los Condóminos, se amonestará por escrito al infractor.
- B) En todos los demás casos de violación a la Ley o al Reglamento, se aplicarán los criterios establecidos en dicha Ley.
- C) En el caso de que los infractores hayan sido autorizados en cualquier forma por un Condómino para ingresar al Condominio, éste será responsable de los daños ocasionados por aquéllos y además de estar obligado a reparar el daño, pagará una multa por el equivalente de 20 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Estado de Guerrero dependiendo de la gravedad de la falta, la que será prudentemente calificada por el Administrador o el Comité de Administración, con el visto bueno del Comité de Vigilancia.
- D) Las sanciones se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.
- E) Si fuese un ocupante no propietario quien incumpla con las disposiciones del Reglamento o de las demás disposiciones aprobadas por la Asamblea General, el Administrador o el Comité de Administración estará facultado para impedirle el acceso al Condominio, aun en contra de la oposición del propietario, sin que ello implique responsabilidad alguna para el Administrador o del Comité de Administración.

ARTÍCULO 96.- Se consideran faltas graves imputables a los Condóminos o usuarios autorizados, independientemente de que sean cometidas directamente por éstos o por sus familiares, visitantes, causahabientes o personal a su servicio, las siguientes:

- A) Propiciar que el personal al servicio del Condominio, deje de prestar sus labores o ejercer influencia para la formación de grupos entre el mismo personal o fomente la desobediencia a las indicaciones del Administrador o de los Comités de Administración o de Vigilancia.
- B) Ejercer violencia sobre las cosas o sobre las personas, sean éstos miembros de la administración del Condominio, del Comité de Vigilancia o del personal que labora en el Condominio, aun cuando se invoque algún derecho.
- C) Obstruir las áreas comunes y lugares de tránsito con cualquier objeto, o bien, utilizar sustancias insalubres, tóxicas o de cualquier modo, inconvenientes para la salud de los Condóminos.
- D) Utilizar las áreas comunes para consumir drogas o sustancias enervantes prohibidas.
- E) Realizar actos dentro de las áreas comunes que para el común de las personas puedan ser catalogados como de aquellos que atentan contra la moral o las buenas costumbres.
- F) Ofender de palabra o de obra a cualquiera de los miembros de la Administración del Condominio, a los miembros del Comité de Vigilancia, al personal de servicio o a cualquier persona que habite en el Condominio.
- G) Maltratar o destruir intencionalmente las áreas comunes.
- H) Las demás que sean señaladas por la Asamblea General, el Administrador o los Comités de Administración y Vigilancia, las que se comunicarán con toda oportunidad, en los tableros de avisos que al efecto sean fijados o por cualquiera otra forma que se estime conveniente.

ARTÍCULO 97.- Las faltas señaladas en el Artículo anterior serán sancionadas mediante la aplicación al Condómino, de una multa por el equivalente de doscientos o hasta quinientos días de Salario Mínimo vigente en el Distrito Federal, de acuerdo con la calificación de la falta por el Administrador o el Comité de Administración y con el visto bueno del Comité de Vigilancia.

CAPÍTULO II DE LA EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO.

ARTÍCULO 98.- El Régimen de Condominio, se extinguirá sólo por voluntad de los Condóminos o por Resolución Judicial. La extinción voluntaria deberá ser acordada en Asamblea General Extraordinaria, con un mínimo de votos que representen el 75% el valor total del Condominio. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, deberá constar en Escritura Pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO 99.- Si se optare por la extinción total del régimen de Condominio, deberá decidirse sobre la venta o división de las áreas y de los bienes comunes.

CAPÍTULO III DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA, VETUSTEZ Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO.

ARTÍCULO 100.- Si el Condominio se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 50% de su valor, sin considerar el valor del terreno, según peritaje practicando por perito valuador con cédula profesional, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del Condominio:

- A) La reconstrucción de las áreas comunes.
- B) Venta de las áreas comunes.
- C) Extinción total del Régimen.

ARTÍCULO 101.- En caso de que la decisión sea por la reconstrucción del Condominio, cada Condómino estará obligado a pagar el costo de la reparación de su unidad privativa o exclusiva y además, estará obligado a pagar los costos de las áreas comunes en la proporción que le corresponda, de acuerdo con el valor que represente su reconstrucción total o parcial.

ARTÍCULO 102.- Los Condóminos que decidan no realizar la reconstrucción de su Unidad de Propiedad exclusiva, deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo no mayor de seis meses. La enajenación podrá hacerse a favor de la mayoría, si así lo convienen los condóminos minoritarios, el precio será el del evaluó practicado por profesional especializado con cédula profesional.

ARTÍCULO 103.- En caso de ruina o vetustez del Condominio, una mayoría especial del 51% del total del 100% de los votos de los Condóminos reunidos en Asamblea General, podrá resolver previo dictamen de las autoridades competentes o de peritos expertos en la materia, sobre la reconstrucción, demolición o venta de los bienes de propiedad común o áreas comunes, siguiéndose las prevenciones establecidas en los dos Artículos anteriores.

ARTÍCULO 104.- Si se optase por la extinción total del régimen en condominio, se estará a lo establecido en los Artículos 99 y 100 del presente Reglamento.

CAPÍTULO IV DEL REGLAMENTO Y LAS CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 105.- Los Condóminos, propietarios, usuarios u ocupantes en general por cualquier título, deberán respetar y dar cumplimiento al presente Reglamento, así como, a los reglamentos complementarios o instructivos de lineamientos interiores o los que por disposición de la

autoridad competente o por acuerdo de la Asamblea General, se emitan para la correcta operación y óptimo mantenimiento del Condominio, y las que sean emitidas por la Dirección de Protección Civil o la autoridad competente que la sustituya, para salvaguardar la vida y la seguridad de los ocupantes y sus bienes del interior del Condominio.

ARTÍCULO 106.- Para reformar el Reglamento, se deberá estar a lo establecido en los Artículos 47 inciso D) y 69 inciso B), del presente Reglamento.

ARTÍCULO 107.- El Reglamento se agregará al apéndice de la Escritura, en la que se eleva la declaración unilateral de voluntad para la constitución del régimen, de propiedad en Condominio del Conjunto Torres Gemelas de la Ciudad de Acapulco, Estado de Guerrero y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

ARTÍCULO 108.- Todo lo relacionado con la aplicación, interpretación y cumplimiento del reglamento, será resuelto por la Asamblea General y en lo no previsto se aplicarán las disposiciones de la Ley y demás leyes aplicables en el Estado de Guerrero.

ARTÍCULO 109.- En toda controversia que se suscite entre los Condóminos o entre uno o varios de ellos y los órganos de administración del Condominio, relacionada con la interpretación y cumplimiento de la Escritura o del Reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley y demás leyes aplicables en el Estado de Guerrero, consecuentemente dicha controversia será resuelta por los tribunales competentes de Acapulco, Guerrero.

CAPÍTULO V

DE LAS DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 110.- Únicamente los mexicanos por nacimiento y las sociedades legalmente constituidas podrán adquirir los bienes inmuebles a que se refiere la Ley. Los extranjeros, los que hubieren obtenido carta de naturalización y las sociedades mexicanas en que figuren extranjeros, deberán sujetarse a lo dispuesto en la fracción I del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a la Ley de Inversión Extranjera.

ARTÍCULO 111.- El Administrador o los Comités de Administración y Vigilancia promoverán las acciones necesarias para que los Condóminos residan en sana convivencia, privilegiando como elementos necesarios, el respeto; la tolerancia; la responsabilidad; la participación; la solidaridad y aceptación mutua.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Se derogan todas las disposiciones internas formuladas por el Condominio que se opongan al Reglamento.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El Reglamento se adecua para complementar lo establecido en el Artículo 10 de la Ley y el Artículo 4º Transitorio de la misma.

ARTÍCULO TERCERO.- El anexo "A" referente al Reglamento para la operación del "Pool de Operadores de Administración y Comercialización de Unidades" y de aquellos Condóminos que alquilen las Unidades de su propiedad en el Condominio, forma parte integral del presente Reglamento y por lo tanto deberá ser acatado en todas sus partes.

ARTÍCULO CUARTO.- Los asuntos que se encuentren en trámite, se resolverán conforme al Reglamento anterior, salvo convenio entre las partes.

ARTÍCULO QUINTO: El Reglamento entrará en vigor a partir de la fecha en que la Asamblea General decida abogar y sustituir el anterior.

Acapulco, Gro., a 30 de agosto de 2008.

“ANEXO A”

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO

Del Ámbito de Aplicación y Requisitos para ser Operador..... 55

CAPÍTULO SEGUNDO

De las Obligaciones el Operador y el Condómino..... 57

CAPÍTULO TERCERO

De las Obligaciones del Administrador o del Comité de Administración... 62

30 de agosto de 2008.

ANEXO A

REGLAMENTO PARA LA OPERACIÓN DEL “POOL DE OPERADORES DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE UNIDADES” Y AQUELLOS CONDÓMINOS QUE ADMINISTREN PERSONALMENTE SUS “UNIDADES” QUE TENGAN EN PROPIEDAD, DENTRO DEL CONDOMINIO “LAS TORRES GEMELAS”.

CAPÍTULO PRIMERO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REQUISITOS PARA SER OPERADOR

ARTÍCULO 1 A.- El ámbito de aplicación del presente “Anexo A”, será el del Condominio las Torres Gemelas. El Operador desarrollará exclusivamente funciones de administración para la renta y comercialización de Unidades, por mandato del Condómino.

ARTÍCULO 2 A.- En el caso de que el Operador participe, por mandato del Condómino, en la Compra-Venta o cambio de Unidades, lo hará exclusivamente, con el carácter de intermediario, por lo que no asumirá ninguna responsabilidad, con motivo de la comercialización de la Unidad, salvo en el caso en que cumpliendo instrucciones, reciba dinero, documentos o cualquier otro elemento relacionado con la operación.

ARTÍCULO 3 A.- En el Artículo 10 del Reglamento de Condominio y Administración del conjunto denominado “Las Torres Gemelas” en la Ciudad de Acapulco, Guerrero, establece los lineamientos sobre los bienes y correspondientes obligaciones de los Condóminos, respecto al arrendamiento, enajenación, hipoteca o de cualquier otro gravamen o acto de dominio sobre su propiedad o sobre sus derechos de fideicomisario.

Con base en lo anterior, las personas físicas o morales que integren el “Pool de Operadores de Administración de Unidades” deberán ajustarse estrictamente a lo establecido en el Reglamento y en el presente “Anexo A”.

ARTÍCULO 4 A.- Los requisitos que deben llenar los distintos Operadores del “Pool de Operadores de Administración de Unidades”, son los siguientes:

- A) Demostrar ante el Administrador o el Comité de Administración del Condominio, que se encuentra debidamente constituido como persona moral conforme a la Ley, en cualquiera de los tipos de Sociedad Mercantil establecida en el Código de Comercio.
- B) Demostrar ante el Administrador o el Comité de Administración del Condominio, que se encuentra registrado ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mencionando su Registro Público, mencionando su Registro Federal de Contribuyentes asignado.
- C) Demostrar ante el Administrador o el Comité de Administración del Condominio, que ha cumplido con todos los requisitos que exige el Estado de Guerrero y el Municipio de Acapulco, Guerrero, para la correcta operación de su empresa, incluyendo la Cédula Turística Federal, Estatal o municipal aplicable en su caso.
- D) Registrar ante el Administrador o el Comité de Administración del Condominio, sus domicilios fiscal y de operación, así como sus correspondientes números telefónicos.
- E) Otorgar y mantener vigente a favor del Condominio y a plena satisfacción de la Asamblea; del Administrador o el Comité de Administración, garantía suficiente que asegure el completo y absoluto cumplimiento de sus obligaciones, contraídas con motivo de sus operaciones en el Condominio.
- F) Demostrar a plena satisfacción del Administrador o el Comité de Administración del Condominio, que se trata de una empresa integrada por personas de reconocida solvencia.
- G) Demostrar a plena satisfacción del Administrador o el Comité de Administración del Condominio, que cuenta con la experiencia y recursos suficientes, para desempeñar las responsabilidades relacionadas con la administración en renta o compra-venta de "Unidades".
- H) Registrar ante el Administrador o el Comité de Administración del Condominio, los manuales de organización y de procedimientos de su empresa, destacando los datos fundamentales del responsable de la administración y de su representante legal.
- I) Presentar ante el Administrador o el Comité de Administración del Condominio, una carta donde el Operador declara que libera a las Torres Gemelas, de toda responsabilidad fiscal, laboral, civil, penal o de cualquier otro tipo, respecto de las actividades de su empresa.

ARTÍCULO 5 A.- Los operadores que conforman el "Pool de Operadores de Administración de Unidades" de las Torres Gemelas, son los que a continuación se mencionan y no podrán registrarse otros nuevos, si no es mediante un cuidadoso estudio y correspondiente aprobación de la Asamblea General:

- A) MIGUEL TORRES BÉJAR o TURISMO GUERRERO.
- B) INMOBILIARIA EL QUIJOTE, S.A. DE C.V.
- C) OPERADORA HOTEL CONEXIÓN, S.A. DE C.V.
- D) CONSORCIO TURÍSTICO DE ACAPULCO, S.A DE C.V.
- E) NUEVOS DESTINOS, S.A. DE C.V. y/u OPERADORA GERORLAND, S.A. DE C.V.

A fin de que exista un orden en las funciones básicas desarrolladas dentro y relacionadas con el Condominio, por operadores que integran el "Pool de Operadores de Administración de Unidades", previo acuerdo entre dichos operadores, a continuación se establecen los siguientes lineamientos:

- A. TURISMO GUERRERO, podrá participar en el arrendamiento de Unidades y actividades relacionadas con Agencia de Viajes.
- B. INMOBILIARIA EL QUIJOTE, S.A. DE C.V., podrá participar en arrendamiento de Unidades y comercialización de las mismas.
- C. OPERADORA HOTEL CONEXIÓN S.A. DE C.V., podrá participar en el arrendamiento de Unidades y actividades relacionadas con Agencia de Viajes.
- D. CONSORCIO TURÍSTICO DE ACAPULCO, S.A. DE C.V., podrá participar en arrendamiento de Unidades y actividades relacionadas con Agencias de Viajes.
- E. NUEVOS DESTINOS, S.A. DE C.V. y/u OPERADORA GERORLAND, S.A. DE C.V., podrá participar en arrendamiento de Unidades y actividades relacionadas con Agencia de Viajes.

En los casos en los que alguna de las personas morales, mencionadas en este Artículo, efectúe un cambio de razón social, dará aviso de dicha situación al Administrador o al Comité de Administración, con la finalidad de que se dé de baja la razón social anterior y se dé de alta la nueva razón social.

No se considera como operador, al o los propietarios que por su cuenta, renten las unidades que se encuentren registradas a su nombre, en el Padrón de Propietarios del Condominio, por los que se les libera de las obligaciones del presente Anexo "A".

En el caso de que el Administrador o el Comité de Administración, tenga conocimiento de la existencia de alguna otra persona moral o física, que esté proporcionando los servicios contemplados en este anexo, tomará las medidas necesarias para impedir la operación de dicha persona.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS OBLIGACIONES DEL OPERADOR Y EL CONDÓMINO

ARTÍCULO 6 A.- El Operador y el Condómino serán conjuntamente responsables ante la Asamblea General del cumplimiento del Reglamento, del presente Anexo y del pago oportuno de las Aportaciones para ocupación, que determine la Asamblea General. En lo que se refiere a los demás compromisos de tipo económico que establezca la Asamblea General o que unilateralmente se obligue el Condómino de la Unidad, éste será el único responsable, liberando al Operador de cualquier compromiso al respecto.

En caso de que por cualquier circunstancia el Administrador o el Comité de Administración no reciba oportunamente el pago de las obligaciones económicas, se procederá a suspender los servicios básicos a la Unidad, como son: la limpieza; el agua potable, fría y caliente; energía eléctrica; fumigación y servicio telefónico, mismos que serán restablecidos cuanto se cubra el adeudo, que incluirá los recargos correspondientes. Estas acciones no son limitantes para que en caso de adeudos de más de tres bimestres, se proceda conforme a derecho corresponda.

Consecuentemente, al suspenderse los servicios, la Unidad no podrá ser rentada hasta que normalice su situación económica.

ARTÍCULO 7 A.- El operador y el Condómino serán conjuntamente responsables de mantener la Unidad en renta, dentro de los estándares de calidad, establecidos por el Programa Internacional de Certificación de Calidad, Estrellas y Diamantes para establecimientos de la categoría de cuatro estrellas y cuatro diamantes.

A fin de verificar que se cumpla con la norma, cada Operador estará obligado a certificarse, en forma anual bajo la norma arriba mencionada, antes del 1º de Diciembre de cada año y de hacer entrega al Administrador o el Comité de Administración, el certificado correspondiente, emitido por "Calidad Mexicana Certificada, A.C." CALMECAC o cualquier otra empresa certificadora autorizada.

En el caso de unidades que sean dadas de alta por algún operador posteriormente a la certificación anual, el Administrador o el Comité de Administración, efectuará una revisión del estado en que se encuentra dicha Unidad, antes de autorizar su uso para renta, lo anterior, fin de verificar que se cumple con los estándares de la norma mencionada. En el caso de que la Unidad no observe los estándares establecidos, se propondrán al Operador las correcciones que se deban llevar a cabo para cumplimentar lo establecido en la categoría asignada. En tanto la Unidad no cumpla con la normatividad no podrá ser rentada.

ARTÍCULO 8 A.- En el caso de inconformidad del Operador o del Condómino, sobre la evaluación efectuada por la empresa certificadora autorizada, se solicitará el dictamen de otra empresa certificadora, cuyo dictamen será inapelable y de cumplimiento obligado para ambas partes, sin necesidad de recurrir a terciaria alguna.

Los costos de las evaluaciones, serán por cuenta del operador o del Condómino dueño de la Unidad. Para efectos de que los estándares sean mantenidos durante el transcurso del año se contratará un supervisor, pagado en forma proporcional por todos los operadores, para efectuar revisiones aleatorias.

ARTÍCULO 9 A.- El operador y el Condómino serán conjuntamente responsables de proporcionar a los huéspedes o invitados de este último, que ocupen las Unidades en renta, los servicios de calidad equivalente al nivel establecido por CALMECAC, para Unidades de categoría de cuatro estrellas y cuatro diamantes, incluyendo sin que sea limitativo, lo que se refiere a: enseres y utensilios de cocina, blancos; y mantenimiento de la Unidad dentro del área privativa.

ARTÍCULO 10 A.- El Operador mantendrá dentro de las instalaciones del Condominio, de 8:00 A.M. a 8:00 P.M., durante todos los días del año, el personal suficiente que bajo su dirección, atienda las necesidades de las Unidades en renta bajo su responsabilidad. De 8:00 P.M. a 8:00 A.M., sólo será necesario que el Operador designe y registre ante la Administración del Condominio, el nombre de su representante, que con la autoridad y capacidad suficientes, se pueda localizar en un lapso no mayor de 60 minutos, para que soluciones la problemática que se presente en sus Unidades, durante ese horario.

ARTÍCULO 11 A.- Los recursos humanos contratados por el Operador, para que éste cumpla adecuadamente con sus responsabilidades dentro del Condominio, tendrán una relación de trabajo directa con dicho Operador, considerándosele por tal motivo como su único patrón, relevando a las Torres Gemelas y a su Administrador o Comité de Administración, de cualquier responsabilidad que resulte de la relación laboral mencionada.

ARTÍCULO 12 A.- El Operador deberá proporcionar al Administrador o al Comité de Administración, una relación del personal que labora en su empresa, la cual deberá ser constantemente actualizada y en donde conste; categoría, horario de trabajo; días de descanso; vacaciones; y cualquier información adicional que le sea solicitada.

El personal registrado, salvo su personal directivo, deberá entrar y salir del Condominio por el acceso del estacionamiento, identificándose a plena satisfacción del cuerpo de seguridad, mediante la presentación de una credencial emitida por el Operador y autorizada por el Administrador o el Comité de Administración. Durante sus labores todo el personal deberá portar en forma visible dicha identificación y deberá vestir un uniforme proporcionado por la empresa y distintivo de la misma.

ARTÍCULO 13 A.- El Operador deberá responder ante el Administrador o el Comité de Administración, de todas las actividades y el comportamiento del personal de su empresa, dentro del Condominio.

ARTÍCULO 14 A.- El Operador y el Condómino serán responsables cada uno de ellos por separado, de sus declaraciones ante el fisco, resultantes de sus actividades relacionadas con el Condominio, por lo que éste se verá liberado de cualquier acción legal en su contra, que pudiera corresponder a las obligaciones fiscales del Operador y del Condómino.

ARTÍCULO 15 A.- Dentro del Condominio, el Operador sólo podrá hacer promoción de sus servicios en el ámbito físico de sus oficinas, para lo cual deberá instruir adecuadamente al personal a su cargo.

ARTÍCULO 16 A.- Los operadores que integran el "Pool de Operadores de Administración de Unidades" del Condominio, respetarán la "Tarifa Mínima" convenida anualmente por todos ellos, en una reunión convocada para tal efecto.

ARTÍCULO 17 A.- El arrendamiento de las Unidades no podrá ser por horas, sino por día completo, razón por la cual sólo se les suministrará el servicio de limpieza una vez por día, evitándose con esto, que se pudieran arrendar, con los servicios que se tribuyen a los denominados "Hoteles de Paso".

Será responsabilidad compartida del Operador con el Condómino, el que la renta de Unidad se lleve a cabo de acuerdo con los lineamientos establecidos por la Asamblea General, el Reglamento y demás disposiciones afines.

Aquellos que infrinjan esta disposición, se harán acreedores a las sanciones que establezca en su momento la Asamblea General, tomando en cuenta la gravedad de la violación.

ARTÍCULO 18 A.- El Operador deberá respetará estrictamente lo establecido por el Reglamento, en lo que se refiere al número máximo de personas permitidas por habitación, que es de cuatro adultos y un menor hasta de doce años de edad. En los casos de los "Pent-house" un máximo de 8 personas, incluyendo adultos y menores de edad. En el caso de que se detecte que se ha excedido la cantidad de personas por habitación y esta falta sea responsabilidad indubitable del Operador, se le impondrá a éste, en la primera ocasión, una sanción de cien Salarios Mínimos del vigente en la zona. Por cada vez que se reincida en infringir esta disposición, la sanción se incrementará en 100 Salarios Mínimos del vigente en la zona. Esta cantidad se ajustará, según lo establezca en su momento la Asamblea General. A fin de que sea deslindada la responsabilidad, cuando el Condómino autorice directamente a terceros la ocupación de su Unidad, lo comunicará a "Recepción", por cualquier medio, previa a la llegada de sus invitados. Dicha autorización deberá ser ratificada posteriormente por escrito.

ARTÍCULO 19 A.- Lo referente al monto y periodicidad de las aportaciones económicas que con motivo de sus actividades debe entregar el Operador al Condominio, serán establecidas por la Asamblea General y serán iguales para todos los integrantes del "Pool de Operadores de Administración de Unidades", debiendo ser revisadas y aprobadas anualmente.

ARTÍCULO 20 A.- El Operador deberá preparar su propio material publicitario y promocionar, donde vengán claramente descritos los servicios que proporciona directamente, así como aquellos que son proporcionados por conducto del Condominio, asimismo el operador deberá abstenerse en todo momento de promocionar como suyos, los servicios que bajo su responsabilidad y costo son ofrecidos por otros Operadores o por el Condominio, únicamente para sus propietarios.

El Operador deberá proporcionar al Administrador o al Comité de Administración, copias de todo el material publicitario que utiliza, con objeto de que se verifique el cumplimiento de esta obligación. El infringir la disposición dará como resultado que la Asamblea General, el Administrador o el Comité de Administración, aplique las sanciones acordes con dicho incumplimiento.

ARTÍCULO 21 A.- El administrador o el Comité de Administración, evaluarán quincenalmente mediante una encuesta los niveles de servicios proporcionados tanto por el Condominio como por los Operadores. En los casos en los que reiteradamente se identifiquen valores de malo a regular, el Administrador o el Comité de Administración, tomará las acciones necesarias para establecer las medidas correctivas pertinentes y en su caso sancionar al responsable.

ARTÍCULO 22 A.- Los integrantes del "Pool de Operadores de Administración de Unidades", deberán acatar en forma estricta, los acuerdos previamente establecidos en forma conjunta, así como respetar los lugares, herramientas, equipos, materiales de operación y publicitarios y demás aspectos relacionados con el suministro de los servicios proporcionados. Asimismo, el o los Operadores que según la mayoría de los integrantes del "Pool de Operaciones de Administración de Unidades", rompa la estructura de una relación de mutuo respeto, cordial convivencia y solidaridad con las decisiones tomadas por ellos, se hará acreedor a las sanciones que en su momento sean propuestas, para su aprobación a la Asamblea General por los restantes operadores del mencionado "Pool de Operadores de Administración de Unidades".

ARTÍCULO 23 A.- El Operador proporcionará a los huéspedes, a los que presta sus servicios, la información necesaria, sobre los lineamientos más importantes que deberán respetar durante su estancia en el Condominio, haciéndose responsable solidario del comportamiento inadecuado de ellos, que provoque perjuicios a las instalaciones del Condominio.

ARTÍCULO 24 A.- El Operador entregará al Administrador o al Comité de Administración, la relación de Unidades que tiene bajo su responsabilidad para administración en renta. Asimismo, informará oportunamente sobre los cambios que se presenten y sobre las operaciones de comercialización que se encuentren en trámite y donde él intervenga, puntualizando el estado de dicho trámite.

ARTÍCULO 25 A.- Al iniciarse la operación entre el Operador y el Condómino, respecto a la renta de la Unidad de este último, ambos firmarán ante la presencia de dos testigos, un Convenio en donde conste cuando menos la siguiente información:

- Personalidad y datos del Condómino.
- Personalidad y datos del Operador.
- Personalidad y datos del Apoderado (en caso de que éste exista).
- Objeto del Convenio.
- Sanciones.
- Compromisos de pago.
- Fecha de inicio de la operación.

- Duración del Convenio.
- Fecha del Convenio.
- Cláusulas referentes a derechos y obligaciones varias.
- Cláusulas donde en caso necesario, se mencione algún uso especial de la Unidad.
- Carta donde se solicita la autorización de operación, dirigido al Administrador o al Comité de Administración.

En el lapso de una semana, comprendida a partir de la firma del Convenio, el Operador y el Condómino están obligados conjuntamente, a entregar al Administrador o al Comité de Administración, copia del mencionado Convenio.

ARTÍCULO 26 A.- Para que proceda la inclusión de una Unidad al régimen de renta por conducto de un Operador incluido en el "Pool de Operadores de Administración de Unidades", el Condómino deberá estar al corriente en todos sus pagos. Asimismo, se requerirá la aprobación, previa revisión de la Unidad, por el Administrador o el Comité de Administración. En caso de que la Unidad no reúna las normas de calidad establecidas por la empresa certificadora autorizada no se podrá rentar hasta en tanto no cumpla con la norma.

ARTÍCULO 27 A.- El Operador entregará diariamente al Administrador o al Comité de Administración, la "lista de discrepancias" respecto a la renta de unidades.

ARTÍCULO 28 A.- Todos aquellos Condóminos que por cuenta propia o a través de terceros, ajenos a cualquier "Pool de Operadores de Administración de Unidades" autorizado en el Condominio, den en cualquier una Unidad en las Torres Gemelas, deberán acatar estrictamente lo establecido por el Reglamento y el presente "Anexo A".

CAPÍTULO TERCERO DE LAS OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR O DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 29 A.- El Administrador o el Comité de Administración, proporcionarán en igualdad de circunstancias que a los demás Condóminos y en forma igualitaria a todos los integrantes del "Pool de Operadores de Administración de Unidades", los servicios bajo su responsabilidad dentro de las áreas comunes y privativas del Condominio, ajustados a la norma de calidad del Programa Internacional de Certificación de Calidad, Estrellas y Diamantes, para establecimientos de la categoría de cuatro estrellas y cuatro diamantes. En forma enunciativa, más no limitativa, se tienen los siguientes servicios: camaristas, auxiliares de equipaje, recepción, caja, seguridad, áreas públicas, mantenimiento, agua potable fría y caliente, energía eléctrica, fumigación y servicio telefónico.

ARTÍCULO 30 A.- El Administrador o el Comité de Administración, darán atención inmediata y tomarán las acciones necesarias, a fin de que se corrijan las anomalías, que mediante queja por escrito, presenten cualesquiera de los Operadores, respecto a la prestación de servicios por parte de la Administración. En el caso de que la queja no sea atendida oportunamente de acuerdo con la importancia del problema, el Operador podrá presentar su queja en primera instancia, ante el Comité de Vigilancia y posteriormente, ante las autoridades competentes en el Estado.

En caso de que el Administrador o el Comité de Administración, no estén de acuerdo con la queja presentada, deberán hacerlo saber por escrito al Operador quejoso, en cuyo caso será CALMECAC quien participe como árbitro y su dictamen será inapelable y servirá de base para una reclamación por parte del Operador, ante las autoridades competentes. Los costos del dictamen serán por cuenta de la parte responsable.

ARTÍCULO 31 A.- El Administrador o el Comité de Administración, establecerán un sistema de identificación de huéspedes por medio de brazaletes de diversos colores, correspondiendo uno de ellos a los clientes del "Pool de Operadores de Administración de Unidades".

ARTÍCULO 32 A.- El Administrador o el Comité de Administración, mantendrán debida y oportunamente informado al Condómino, sobre la falta de pago de las Aportaciones para la ocupación, por parte del Operador. En la misma forma mantendrán informado al Operador, de la falta de pago por parte del Condómino, ya que en cualquiera de los dos casos, se llevará a cabo la suspensión de servicios, a la Unidad que correspondan los adeudos.

ARTÍCULO 33 A.- El Administrador o el Comité de Administración, requerirán cuantas veces sea necesario a las Autoridades Municipales de Turismo, que se cumplan los lineamientos establecidos, para evitar que los "informadores" laboren frente al Condominio y en ocasiones hasta dentro del mismo.

30 de agosto del 2008.