



Condominios Balcones del Mar Coatzacoalcos



admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO UBICADO EN: CARRETERA ANTIGUA A MINATITLAN KM. 7.5 COATZACOALCOS, VERACRUZ.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1°.- De conformidad con el Art. 991 de Código Civil, para el Estado de Veracruz-Llave y la ley 135 sobre el régimen de propiedad en condominio publicada en la Gaceta Oficial del Estado No. 73 de fecha 18 de Junio de 1988, en vigor y para cumplimiento a dispuesto por los artículos relativos de la ley sobre el régimen de Propiedad y Condominio se admite el presente reglamento.

Las disposiciones de este reglamento son aplicable a las CASAS HABITACIÓN, ubicadas en: CARRETERA ANTIGUA A MINATITLAN Km. 7.5.

ARTICULO 2°.- El valor del inmueble, su ubicación superficies y linderos, descripción general del conjunto y en especial de cada uno de sus partes, la descripción y el valor de las viviendas así como el porcentaje que les corresponde a cada uno de los propietarios de las áreas y bienes comunes, generales y de cada bloque particular, se determinan en la Escritura Constitutiva.

ARTICULO 3°.- El destino del conjunto será Habitacional, todas y cada una de las viviendas, servicios, estacionamientos, accesos, lugares de intercomunicación y demás deberán utilizarse exclusivamente y





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

especialmente para los objetivos de sus características, las viviendas para habitación, los servicios y áreas indivisas para servicio colectivo.

ARTICULO 4°.- Todos los condominios, arrendatarios, personal, el servicio de aquellos administradores y terceros que eventualmente habiten o presten sus servicios en el condominio, estarán sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, tendrán como sujeción obligatoria, por formar parte integrante del contrato del que se derivan los derechos de propiedad individuales a los artículos siguientes que establecen normas invariables de cumplimiento.

ARTICULO 5°.- En este reglamento se denominarán:

- A. Al Código Civil del Estado de Veracruz del “Código Civil”.**
- B. A la Escritura Pública por las que se constituyó el Régimen de propiedad del condominio “Escritura Constitutiva”.**
- C. Al presente reglamento de condominio y administración “El Reglamento”.**
- D. Condómino a la persona física que en calidad de propietario estén en posesión de unas de las viviendas del condominio y para los efectos de este reglamento, a al que hará efecto el contrato en virtud del cual de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario.**
- E. Condominio al Condominio:**
- F. Administrador al administrador de todo el conjunto considerando que el conjunto ésta formado por tres bloques.**





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

G. Administrador del bloque al Administrador de cada bloque considerando bloque al conjunto de manzanas.

H. Asamblea del bloque a la reunión de los condominios de cada bloque.

I. Se considera que el conjunto ésta constituido por tres bloques habituales, ligados por una servidumbre de paso y separados por límites marcados dentro de la escritura constitutiva.

CAPITULO II

ARTICULO 6°.-Clase de Bienes.

El inmueble se divide en:

- a).- **Bienes comunes o de propiedad común.**
- b).- **Bienes privativos o de propiedad individual.**
- c).- **Club de playa.**

ARTICULO 7° .- Bienes Comunes:

Son bienes comunes los que prestan un servicio y satisfacen necesidades de la comunidad de condominios, entre tales bienes comunes se incluyen: el terreno en la parte en que se encuentran las edificaciones, instalaciones y servicios comunes: al acceso como las servidumbre de paso y vialidades secundarias, las bardas, las cercas o otros que se levantan para delimitar los linderos del predio, las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o a fruto común; las obras de ornatos y de recreación, así como aquellas porciones no destinadas al uso exclusivo de una vivienda que por ley, o su destino deben considerarse como tales por ser necesarias para su existencia, seguridad o cualquier fin semejante.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

ARTICULO 8.- Los derechos de copropiedad mencionados, respecto de los bienes comunes, son inseparables de la propiedad individual de los condominios, por lo que aquellos solo podrán enajenarse, arrendarse, gravarse o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre la vivienda y demás bienes de propiedad individual que le pertenezcan y a su vez esta deberá enajenarse, arrendarse o gravarse y embragarse junto con los derechos de copropiedad sobre los bienes. La copropiedad sobre los bienes comunes del conjunto, no se susceptible de división, ni podrán enajenarse si no en los casos previstos expresamente por el Reglamento de Construcción, el Código Civil, la Escritura Constitutiva y este Reglamento.

ARTICULO 9.- Cada condominio es copropietario de los bienes comunes en proporción al valor de su parte privativa. Por los los diversos condóminos corresponderá en la propiedad de los bienes comunes, el porcentaje indiviso que se fija en la Escritura Constitutiva.

ARTICULO 10.- Serán de propiedad común, solo de los condominios colindantes, aquellos elementos construidos de manera singular y que estén destinados a proporcionar servicios exclusivos a dichos colindantes, tales como: los muros y demás divisiones que separan entre sí a las viviendas.

ARTICULO 11.- Bienes de propiedad individual: son las partes del inmueble, no consideradas como bienes de propiedad común, cuya propiedad singular y exclusiva haya sido tramitada o transmitida mediante título legitimo a los condominios, siendo básicamente las viviendas con las instalaciones que le son propias y no considere como servicios indivisos o de derecho correspondiente a los siendo comunes del inmueble.

ARTICULO 12.- Cada propietario será dueño exclusivo del terreno, vivienda, patio de servicio, estacionamiento y demás bienes de propiedad





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

individual que le pertenezcan, con las limitaciones, derechos y obligaciones que la Escritura Constitutivas, este Reglamento de Condominios y el Código Civil le Imponen.

ARTICULO 13.- Los condominios no pueden subdividir la propiedad de su vivienda, salvo lo previsto en la Escritura Constitutiva, en materia de destino general y especial de cada unidad.

ARTICULO 14.- Las tuberías de agua, electricidad, teléfono, etc. Que se encuentran en la parte de copropiedad, pertenecerán exclusivamente al condominio propietario de la vivienda a la que sirvan. En iguales términos los muros que separan parte de propiedad privada serán de propiedad común entre los propietarios de dichas partes privadas.

ARTICULO 15.- En casos de que un propietario deseare vender su vivienda, lo notificará al inquilino y en su caso a la institución que haya financiado el condominio, por medio del administrador del inmueble, de Notario o Judicialmente con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que haya tenido conocimiento de la enajenación. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador, el mismo deberá comprobar en forma indubitable, al día y la hora en que hizo la notificación que refiere el artículo anterior.

ARTICULO 17.- No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condominios, la enajenación de los derechos de algunos de éstos, tal derecho al tanto se establece exclusivamente en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter las viviendas y en segundo lugar a favor de la institución que haya financiado al condominio.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

ARTICULO 18.- No podrán ser objeto de la venta o arrendamiento, partes de la vivienda como piezas o recámaras, áreas de tendido o lugar privativo para estacionamiento de vehículo.

El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso o la rescisión del contrato por el que se haya adquirido la propiedad o la aplicación de las sanciones a las que se alude en capítulo correspondiente.

CAPITULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTICULO 19.- El propietario de cada vivienda, puede usar, gozar y disponer de ella según su destino, enajenándola, gravándola o arrendándola con las limitaciones que establezcan los demás condominios y en general, ejercer, todos los actos de dominio sobre su propiedad con las limitaciones y prohibiciones que el Reglamento de Construcción, el Código Civil, la Escritura Constitutiva y este Reglamento de condominio le imponen.

ARTICULO 20.- Cada condominio podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario sin restringir o hacer más oneroso el servicio a los demás. Sin embargo aunque un propietario renuncie, abandone o ceda su derecho a usar determinados bienes comunes seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen el Reglamento de Construcción, el Código Civil, la Escritura Constitutiva y este Reglamento.

ARTICULO 21.- Cada condominio u ocupante usará de su vivienda según su destino en forma ordenada y tranquila. No podrán en consecuencia





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

destinarlo a sus contrarios a la moral o buenas costumbres, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente y en caso de duda a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del conjunto y su ubicación, ni realizar acto alguno que comprometa la estabilidad, seguridad o comodidad del conjunto y los establecimientos mencionados en el Artículo 12, solo podrán destinarse al servicio del dueño de la vivienda.

Los estacionamientos no podrán usarse para almacenar cosas.

ARTICULO 22.- Con previa autorización del Administrador General podrán colocarse en las puertas de las viviendas placas de identificación siempre que estas tengan uniformidad, pero a condición de que no sobresalen de los muros, si la mayoría de los condominios juzgan que las placas descomponen el decoro del inmueble estas deberán retirarse.

ARTICULO 23.- Aunque son de propiedad exclusiva las parte de fachada que corresponden a las viviendas, no podrán ser modificadas sin consentimiento unánime de los condominios, tampoco de manera general todo lo que en el exterior demande armonía uniformidad del inmueble en el aspecto. No podrá ser alterada la pintura exterior.

ARTÍCULO 24.- Sin autorización del Administrador General, los condóminos no podrán instalar o permitir instalar cortinas de acero, cortinas exteriores; tampoco podrán instalar antenas de radio y televisión sin dicha autorización.

ARTICULO 25.- Los condóminos podrán modificar o reparar el interior de sus viviendas, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes, maestras, u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad y comodidad.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

ARTICULO 26.- En ningún caso podrán abrirse claros, puertas, ventanas nuevas hacia las circulaciones generales, correspondiente a casa y fachada.

ARTÍCULO 27.- Cada condómino deberá efectuar, a su propio cargo, las reparaciones que requiera su propiedad privada o individual.

ARTICULO 28.- Los condóminos deberán evitar propagar ruidos, vapores y olores molestos y no deberán permitir que terceras personas los provoquen, así mismo, impedirán el uso de los bienes a personas indeseables.

ARTICULO 29.- Queda estrictamente prohibido tender ropa en las ventanas, balcones y además lugares de uso común.

ARTÍCULO 30.- No podrán instalarse en el inmueble ningún establecimiento, ni realizarse ninguna actividad que resulte peligrosa, insalubre y molesta.

ARTÍCULO 31.- Los propietarios deberán, durante horas y días hábiles permitir que el Administrador General, o el Representante del bloque debidamente autorizado, efectúe la inspección de su vivienda, a efecto de establecer que las condiciones establecidas en este reglamento, para las reparaciones y modificaciones, han sido cumplidas.

ARTICULO 32.- En caso de perforación de muros deberán ejecutarse los trabajos bajo vigilancia del Administrador General del conjunto y tomando en cuenta las medidas necesarias para no disminuir la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del inmueble quedando en todo caso como responsable el condominio que ordene la ejecución de los trabajos por los daños y desperfectos que causen, para dichas perforaciones deberá solicitarse la conformidad escrita del comité de vigilancia.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

ARTÍCULO 33.- Las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes, muros medianeros y demás elementos estructurales dependientes, serán por cuenta de los condóminos colindantes que le sean respecto de sus propiedades individuales y copropietarias del elemento de que se trata.

ARTICULO 34.- Los condóminos colindantes, copropietarios de un bien común a ellos de manera exclusiva, están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones necesarias a las partes comunes del inmueble, en especial en lo que se refiere a canalizaciones y conductos comunes si es necesario, permitirán el acceso a sus propiedades a Arquitectos, Contratistas u Obreros encargado de llevarlas a cabo.

ARTÍCULO 35.- Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o que afecten la comodidad de los inmuebles, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño y las que demeriten cualquier vivienda.

En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo si existe acuerdo unánime entre los condominios y si además se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

ARTICULO 36.- En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, los condóminos deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad que impida o haga menos eficaz su operación y estarán obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

ARTICULO 37.- los bienes comunes, en ningún caso serán materia de uso particular ni de limitación de dominio por ninguno de los condominios, arrendatarios donde sus causa habitantes.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

ARTICULO 38.- Ningún condómino podrá realizar obra alguna en los bienes comunes, salvo las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, las que podrán ser efectuadas por los Representantes de Edificio, en caso de la falta del Administrador General o por los condóminos de un bloque en caso de falta del Representante del Bloque correspondiente.

ARTÍCULO 39.- En este condominio serán obligatorias para los condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones comunes.

ARTÍCULO 40.- Ningún ocupante del inmueble podrá entorpecer las entradas y circulaciones dejando en ellas objetos que dificulte el tránsito de personas o vehículos, ya que estos servicios están destinados al uso común.

ARTICULO 41.- Es obligación de los condóminos, avisar en forma inmediata al Administrador General o su Representante de bloque sobre cualquier circunstancia o hecho que afecte o puede afectar a la propiedad o servicios comunes.

ARTÍCULO 42.- Los condominios que arrienden, o bajo otro título permitan a terceras personas usar su vivienda, tendrán la obligación de avisarlo al Administrador General por escrito con el objeto de corregir el directorio de personas que habitan el conjunto.

ARTICULO 43.- Los condóminos no deberán hacer, ni dejar hacer personas que ocupen sus viviendas, permanentemente o transitoriamente nada que pueda menos caber el buen aspecto y prestigio del inmueble.

ARTICULO 44.- El condómino y subarrendatario, o cualquier otro cessionario del uso, arreglarán entre sí quien debe cumplir determinadas obligaciones entre los demás condóminos y en que casos el usuario tendrá





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

a representación del condómino en las Asambleas que se celebren, para en todo caso el condómino es solidario responsable de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al representante del bloque para los efectos que procedan.

ARTÍCULO 45.- El condómino que no cumpla cualquiera de las obligaciones a cargo suyo será responsable de los daños y perjuicios que causa a los demás condóminos.

ARTICULO 46.- Cuando los condóminos tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden en contra de algún otro condómino o tenga quejas contra alguno que impida la tranquilidad del conjunto, que sea dañoso o incomodo, deberán dirigirse por escrito al Representante del bloque o al Administrador General según sea el caso quien procurará resolver la controversia obligando a la parte remisa al cumplimiento de sus obligaciones y en caso de no obtenerlo proceder en su contra en los términos establecidos en el Reglamento de Construcción, el Código Civil, la Escritura Constitutiva y este Reglamento.

ARTICULO 47.- La reparación de vicios ocultos, cuyos saneamiento no sea posible exigir al constructor, por vencimiento de las pólizas garantía que amparan las áreas comunes y privativas del conjunto habitacional, o que no sea posible repercutir en contra del constructor, se pagarán por los propios condóminos en la proporción que a cada uno corresponda, sea de conjunto en general o de su Edificio en particular según sea el caso en los términos previstos por el Código Civil.

ARTICULO 48.- Cada condómino se obliga a contribuir el pago de los cargos comunes ya sea de su bloque y del Conjunto General en el porcentaje que le corresponde y que se precisa en la Escritura Constitutiva, según presupuesto que se acuerde la asamblea de Edificio y Asamblea de representantes según sea el caso y en la forma que esto termine.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

ARTICULO 49.- Será obligación de todo los condóminos, conservar su respectiva unidad y su correspondiente parte común aseguradas por su valor destructible contra incendio, temblor o cualquier otro siniestro que la ponga en peligro y cubrir totalmente las primas respectivas.

ARTICULO 50.- Para efectos prácticos, los gastos se dividirán en dos rubros.

1.- Los gastos del conjunto total

a).- Los derechos e impuestos de los que sean causantes los copropietarios y que no estén en la hipótesis del Artículo.-57.

b).- Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que requieran las diversas partes de propiedad común de áreas exteriores a las viviendas.

c).- Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal Administrativo y de mantenimiento al servicio de los intereses comunes al servicio de las áreas exteriores.

d).- Las erogaciones por utensilios o equipos necesarios para la conservación, limpieza y servicio de áreas exteriores.

e).- El alumbrado en todas las áreas exteriores.

f).- Los gastos generales de áreas exteriores.

g).- La cuota para el fondo de reserva para la adquisición o reparación de implementos y maquinaria con que debe contar, propias del bloque.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

h).- Las cuotas que acuerde la Asamblea para remunerar a los miembros del Comité de Vigilancia de cada bloque.

i).- En general todos los que determine el Reglamento de Construcción, el Código, la Escritura Constitutiva y este Reglamento o bien los que acuerde la asamblea, propias del bloque.

ARTICULO 51.- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos y renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujetado a las obligaciones que le impone el Reglamento de Condominio, el Código Civil, la Escritura Constitutiva.

ARTÍCULO 52.- En caso de que el condómino aumentara las cargas unos para su provecho el solo deberá soportar este aumento a cuyo efecto el Administrador General exigirá su pago según lo dispuesto en el capítulo de sanciones y controversias.

ARTICULO 53.- Los condóminos que no ocupen por si mismo sus viviendas serán sin embargo responsables personalmente de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por el presente reglamento.

ARTÍCULO 54.- Los condóminos darán aviso inmediato al Administrador General o Representante del Bloque según sea el caso de cualquier daño causado a la propiedad común. Dichos daños serán reparados con cargo al fondo de mantenimiento y administración, excepto cuando hayan sido causados, ya sea directamente o por negligencia por alguno de los condóminos o sus causahabientes, en cuyo caso el propietario responsable pagará los daños, en este último caso, cuando las reparaciones necesarias





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

tengan el carácter de urgente, el costo de las mismas, será pagado temporalmente con cargo al fondo aquí mencionado.

ARTÍCULO 55.- De igual manera cada condómino pagara independientemente los servicios de luz, teléfono, gas y aquellos que utilice en forma exclusiva en su vivienda.

ARTICULO 56.- Para efectos fiscales, cada vivienda se empadronara y valuará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional de los bienes comunes a efecto de que cada propietario pague individualmente todos los impuestos y derechos que le corresponda.

ARTICULO 57.- Los gravámenes que reporte el conjunto, serán divisibles entre las diferentes viviendas del conjunto y cada uno de los propietarios solo responderá del gravamen que le corresponde según su parte alícuota en la propiedad total.

ARTÍCULO 58.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las Escrituras Constitutivas y de Translación de dominio por el reglamento y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre las viviendas, aunque estos se sometan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado para obtener el Administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes, la liquidación del Administrador solo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

ARTICULO 58 BIS.- DEL CLUB DE PLAYA: Se destinará a Club de Playa la superficie marcada con el No. 50, ubicada en el extremo norte del tercer





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

bloque con una superficie de 3,472.64.m²; esta área es bien de propiedad común de uso específico por todos los condóminos de los bloques o secciones 1,2 y 3.

El uso de estas áreas será regulado y administrado por un comité especial de administración con la suma de facultades del Administrador del conjunto quien expedirá el reglamento de uso de dichas áreas y cobrara una cuota de mantenimiento. No podrán hacer uso de estas instalaciones los condóminos que no estuvieren al corriente en el pago de sus cuotas.

CAPITULO V **L A A S A M B L E A**

I.- Asamblea de Bloque: Cuando trate de asuntos relacionados con cada uno de los tres bloques en particular, a la que solo asistirán los dueños u ocupantes de las viviendas del bloque que se trata.

II.- Asamblea de Representantes: Cuando se trate de asuntos relacionados con el conjunto de todos los edificios a la que asistirán los representantes de cada edificio.

ARTÍCULO 59.- Se llama Asamblea a la reunión de todos los condóminos, la cual una vez debidamente instalada, será órgano supremo de autoridad del Condominio y podrá ser de cada edificio o de todo el conjunto, rigiéndose por los siguientes artículos según sea el caso.

Las asambleas serán generales y reunirán los condóminos.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

ARTÍCULO 60.- Las Asambleas Generales serán:

- a).- **ORDINARIAS.**- Las cuales deberán celebrarse anualmente llevándose a cabo en el primer trimestre de cada año y conocerán del informe y estado de contabilidad que rinda el Administrador, determinará el presupuesto para el ejercicio siguiente y la forma de pago, así como los demás asuntos que se incluyen en la orden del día.
- b).- **EXTRAORDINARIAS.**- Que se convocarán cada vez que sean necesarias y conocerán de los asuntos que se indiquen en la convocatoria.

ARTÍCULO 61.- La Asamblea tendrá las siguientes facultades:

I.- Nombrar y remover al Administrador en los términos del Reglamento, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la Escritura Constitutiva.

El administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la Asamblea de estos fijará la remuneración relativa que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente al cargo.

II.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por esto que aquel, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.

III.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un Comité de Vigilancia.

IV.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

fondos de su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, como el del fondo de reserva.

V.- Examinar y en caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración.

VI.- Discutir y en su caso, aprobar el presupuesto de gasto para el año siguiente.

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los Condóminos para construir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administrativo y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que debe contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada vivienda establecido en la Escritura Constitutiva.

El fondo de reserva, mientras no se usen, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista al destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

VIII.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja esta ley, el Reglamento, la Escritura Constitutiva y cualesquier disposiciones legales aplicables.

I X.- Instruir al Administrador para el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 88.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

X.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentre comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.

XI.- Modificar la Escritura Constitutiva y el Reglamento en los casos y condiciones que prevén la una y el otro, dentro de las disposiciones legales y aplicables.

XII.- Las demás que le confieren a la Ley, el Reglamento, la Escritura y demás disposiciones aplicable.

ARTÍCULO 62.- Las convocatorias deberán efectuarse cuando menos con diez días de anticipación a la celebración de la Asamblea, debiendo contener la Orden del Día.

El lugar, día y hora en que tendrá verificativo y la indicación que es primero, segunda o tercera convocatoria.

Los acreedores, a sus representantes, serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito recabando recibo de la convocatoria otorgando por cualquiera de las personas que se encuentren en el domicilio, asentado su nombre, firma y la relación que guardan con el notificado.

Los condóminos serán notificados en la vivienda que les corresponde dentro del inmueble, recabando recibo por la convocatoria otorgada por cualquiera de las personas que habiten o trabajen en ella, asentando su nombre firma y relación que guarda con el notificado.

Además de lo expresado en el párrafo anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del conjunto.

ARTÍCULO 63.- Los condóminos podrán convocar a Asamblea Extraordinaria sin intervención del Administrador, cuando representen por lo





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

menos la cuarta parte del valor del conjunto; o sin este requisito, en los casos previstos en este reglamento.

ARTÍCULO 64.- Cada condómino gozara de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su vivienda represente en el total conjunto, el cual se encuentra especificado en la Escritura Constitutiva.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior en el caso de condóminos que hayan celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en sus términos lleguen a ser propietarios, el crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubiera pagado y corresponderá al acreedor la otra porción del porcentaje.

Esta prevención solo regirá si los acreedores asisten a las Asambleas, pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata deberán contar con constancia expedida por el Administrador.

ARTICULO 65.- Cuando la Asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria se requerirá un quórum del 90% de votantes, cuando se realice por segunda convocatoria el quórum será cuando menos del 51% de votantes Si la asamblea se efectuara en razón de tercera convocatoria las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

ARTÍCULO 66.- Los condóminos no podrán en los asuntos en que estén individualmente interesados, cuando se refieran exclusivamente a su propiedad.

ARTÍCULO 67.- En caso de copropiedad de vivienda los copropietarios deberán nombrar un representante común para efecto de votación.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

ARTÍCULO 68.- La votación será personal nominal y directa.

ARTICULO 69.- Los condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas por medio de apoderado, que acreditará su carácter con carta poder entregada previamente al Administrador.

ARTICULO 70.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la ley y este reglamento prescriban una mayoría especial, sin embargo cuando un solo propietario representa más del 50% de los votos restantes para que haya mayoría.

ARTÍCULO 71.- Los gastos útiles y voluntarios a que se refieren los artículos 793 y 794 del Código Civil del D. F. y sus correlativos del estado de Veracruz, únicamente podrán efectuar un previo acuerdo de la asamblea con voto aprobatorio del 75% de los asistentes a Asamblea.

ARTICULO 72.- Cuando se causen gastos por cosas o de usos comunes que beneficien a los condóminos en proporciones diversas podrán repartirse en relación con el uso que cada uno de ellos hagan, previo acuerdo de la Asamblea con voto aprobatorio de 75% de los asistentes a la Asamblea, excluyendo los votos de quienes pudiesen resultar afectados con la carga mencionada.

ARTICULO 73.- Solamente por acuerdo de 75% del total de los propietarios, se podrá modificar lo dispuesto en la Escritura Constitutiva en materia de destino general del conjunto y en especial de cada vivienda, así como los valores relativos a estos y la determinación de los bienes de propiedad común.

También se requerirá acuerdo del 75% de los propietarios para modificar este reglamento.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

La Escritura Constitutiva será registrada en el Registro Público de la Propiedad para sus efectos ante terceros.

ARTÍCULO 74.- La finalidad del fondo de reserva solo podrá variarse por acuerdo de la mayoría de los presentes en la Asamblea.

ARTÍCULO 75.- El primer acto de cada Asamblea será la elección de un Presidente, de entre los condóminos o apoderados, por mayoría de los asistentes.

El Administrador una vez nombrado el Presidente fungirá como Secretario, en su ausencia actuará como tal el Condómino Apoderado que sea elegido por mayoría de los presentes.

ARTICULO 76.- El Secretario, levantara una acta de la Asamblea en el Libro de Actas autorizado por el gobierno del estado, estas se inscribirán por orden cronológica y previa aprobación de la Asamblea se afirmarán por el Presidente y el Secretario.

ARTÍCULO 77.- En cada Asamblea, el Administrador reunirá y guardará constancia de la convocatoria, lista de asistencia por cómputo de votos de las Asambleas, Acta de Asamblea y documentos o copias de asuntos que en la Asamblea se traten, los cuales estarán a la vista de los condóminos y de los acreedores que así lo desean.

ATICULO 78.- Las determinaciones legalmente tomadas por la Asamblea obligarán a todos los condóminos, aun a los ausentes o disidentes.

ARTICULO 79.- Si uno a varios condóminos, que no representen la tercera parte o más del valor total del conjunto, niegan su consentimiento para reformar este reglamento o para ser mejoras necesarias al conjunto, la mayoría podrá someter el caso a la autoridad Judicial sin embargo, si los





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

oponentes representan por lo menos la tercera parte del valor total del edificio, su voto será inatacable.

Las minorías que se hayan puesto negativos y la Asamblea por algún acuerdo tomado por la mayoría, podrán hacer del conocimiento de la autoridad judicial su inconformidad para que este resuelva lo conducente.

CAPITULO VI

LA ADMINISTRACION

ARTÍCULO 80.- El conjunto materia de este reglamento será administrado por la persona física o moral que designe la Asamblea de representación por mayoría de los condóminos, a quien se denominara el Administrador.

ARTICULO 81.- El Administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el conjunto sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, con las facultades de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas según los dos primeros párrafos del artículo 2408 del Código Civil.

ARTÍCULO 82.- Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos, pero se podrán modificar o revocar por acuerdo de la Asamblea por mayoría de los propietarios.

ARTÍCULO 83.- El administrador durará en su cargo indefinidamente a menos de que la Asamblea por mayoría de los condóminos acuerde lo contrario, pero en todo caso continuará en el desempeño de sus funciones,





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

aun cuando hubiese concluido el plazo designado, mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.

ARTÍCULO 84.- Los condóminos deberán observar el Reglamento Interior del Inmueble, que será preparado por el Administrador de acuerdo con las necesidades y actividades internas del bien.

ARTÍCULO 85.- El administrador tiene las facultades y obligaciones siguientes:

- a).- El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, así como la atención y operación de las instalaciones y servicios generales.
- b).- Realizar todos los actos de Administración y Conservación del conjunto.
- c).- La preparación de un presupuesto de gastos comunes anuales que someterá a la consideración de la Asamblea anual de condóminos la recaudación de lo que a cada uno de los condóminos corresponda pagar de gastos comunes, así como las cuotas a cargo de los condóminos para constituir el fondo de gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva.
- d).- La ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Condóminos salvo que por razones especiales se designe de otra manera.
- e).- Enviar a los condóminos copia autorizada con su firma, de las actas de Asamblea celebradas.
- f).- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el conjunto, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos.
- g).- Llevar un litro de actas.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

h).- Llevar contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su cometido, la que en todo tiempo podrá ser consultados por los condóminos.

Dejar trimestralmente en cada una de las viviendas del conjunto dirigido al condómino de la misma y recabando constancia de quien la reciba, un estado de cuenta. El condómino tendrá un plazo de cinco días, contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones, objeciones que se considere pertinentes, transcurrido dicho plazo se considerará que esta con el mismo, a reserva de la aprobación en la Asamblea de las cuentas anuales.

i).- Llevará el registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos o en el Enero de cada año, su decisión de concurrir a las Asambleas, en este registro se aportará la conformidad del acreedor y deudor de los votos atribuidos a la vivienda de que se trate.

Estas inscripciones solo tendrán validez por el trimestre que se practiquen y de ellas el Administrador expedirá constancia al acreedor interesado previa solicitud de este.

j).- Establecer y mantener al corriente el Registro de Condóminos e inquilinos y proporcionar en las Asambleas la información necesaria relativa al número de votos que corresponda a cada condómino.

k).- Exigir con la presentación de los demás condóminos las responsabilidades en que incurran los infractores a las obligaciones se impone este Reglamento.

Cumplir y hacer cumplir, todas las disposiciones que en cualquier materia correspondan al conjunto, así como todas las





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

disposiciones u obligaciones que el Reglamento de Condominios, el Código Civil, la Escritura Constitutiva y este Reglamento impongan.

ARTICULO 86.- El Administrador será solidariamente responsable con los que hayan precedido en el cargo por las irregularidades en que hubiera incurrido esto si conociéndolas no las denunciara a la Asamblea, para la que deberá convocar de inmediato.

ARTICULO 87.- El Administrador podrá ser liberalmente removido por acuerdo de la Asamblea por mayoría de votos y necesariamente será removido por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencias que le impidan el eficaz cumplimiento de las mismas en estos supuestos cualquier condómino podrá exigirle al Administrador que convoque a Asamblea y en caso de ausencia de este o que no lo hiciera en el plazo de cinco días, cualquier condómino podrá convocar a la Asamblea.

CAPITULO VII

COMITE DE VIGILANCIA

ARTICULO 88.- Los miembros del Comité de Vigilancia, serán nombrados de entre los condóminos y removidos libremente por acuerdo de la Asamblea por mayoría de los mismos y necesariamente serán removidos por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que les impida el eficaz cumplimiento de las mismas.

ARTICULO 89.- El comité de vigilancia estará constituido por tres miembros, debiendo designar de entre ellos a un Presidente.

Los designados durarán en el desempeño de su cargo un año.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

ARTÍCULO 90.- La Asamblea acordará la forma y términos en que se debe remunerar a los miembros del Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 91.- El Comité de Vigilancia, tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

a).- Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General.

b).- Estar pendientes de que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el capítulo correspondiente a este reglamento.

c).- En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad conservación y para que los servicios funcionen eficazmente.

d).- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea. Contestar la inversión del fondo de reserva.

f).- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la Administración del condominio.

g).- Informar a la Asamblea de la contestación que haga de incumplimiento de los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

h).- Coadyuvar con el Administrador en observaciones que haga a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

i).- Convocar a Asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los diez días siguientes.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

Así mismo cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador con notificación a este para que comparezcan a la Asamblea relativa.

j).- Los demás que derivan de la Escritura Constitutiva y de este Reglamento.

ARTÍCULO 92.- Los miembros del Comité de Vigilancia serán solidariamente responsables con los que les hayan precedido por las irregularidades en que hubiesen incurrido estos. Si conociéndolas no las denunciara de inmediato al Administrador para que convoque a Asamblea.

C A P I T U L O V I I I

PRESUPUESTO DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y FONDOS DE RESERVA.

ARTICULO 93.- La tabla que consta en el Acta Constitutiva, muestra la proporcionalidad global y por edificio que sobre los bienes o servicios generales representa cada una de las viviendas, en relación con el total del inmueble; así como el porciento que corresponderá cubrir a cada una de dichas viviendas, en el total de los gastos generales de Administración y Mantenimiento del conjunto.

ARTÍCULO 94.- El pago de las cuotas proporcionales correspondientes a los gastos de Administración se hará mensualmente, para tal efecto, de acuerdo con lo propuesto para el gasto anual de Administración y





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

Mantenimiento que formule el administrador se fijarán las cuotas individuales que deban aplicarse durante el ejercicio.

ARTÍCULO 95.- El pago de las cuotas a que se refiere el artículo anterior, deberá efectuarse durante los primeros diez días de cada mes, en la oficina del Administrador y contra recibo que expedirá este.

ARTÍCULO 96.- Las cuotas mensuales que los usuarios no cubran dentro del plazo mencionado en el Artículo anterior causarán interés doble del C.P.P. Banxico anual mensualizado y por el tiempo que dure la demora.

El importe de las sanciones cubiertas se sumará el fondo de administración y mantenimiento.

ARTÍCULO 97.- Con cargo de este fondo se harán las erogaciones mensuales motivadas por la Administración y Mantenimiento del Conjunto cuyo importe será reembolsado por los condóminos en la forma señalada en el Artículo 99, con objeto de dicho fondo no sufra merma.

ARTÍCULO 98.- Los condóminos están obligados a constituir un fondo de reserva, el cual formarán con aportaciones proporcionales a sus derechos sobre el inmueble. Dichas aportaciones serán en efectivo y se empleará por el Administrador para cubrir gastos de emergencia, así como gastos normales cuyo importe no hubiera cubierto oportunamente alguno de los condóminos.

ARTÍCULO 99.- Las aportaciones de que habla el Artículo anterior, serán fijadas por el Administrador y no podrán ser inferiores al importe de gastos, pudiendo cubrirse en forma diferida acumulándose a la cuota mensual de gastos comunes.

ARTÍCULO 100.- El fondo de reserva será permanente y deberá mantenerse al mismo nivel, el encargado de manejo del fondo de reserva





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

será el Administrador el cual deberá rendir un informe referente a gastos, cuentas y situación del mismo en la Asamblea anual.

ARTÍCULO 101.- El fondo de reserva se deberá invertir en la compra de valores de Rendimiento Fijo y fácil realización, los productos de dichas inversión serán aplicados a cubrir parte de los gastos mensuales de Administración, a fin de que estos se reduzcan en beneficio de los usuarios.

CAPITULO IX

SANCIONES Y CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 102.- Además de las sanciones establecidas en el cuerpo de este Reglamento se aplicarán las previstas en los Artículos siguientes.

ARTÍCULO 103.- El condómino que no cumpla cualesquiera de las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

ARTICULO 104.- Los condóminos que no paguen oportunamente las cuotas para gastos comunes estarán obligados a pagar intereses moratorios sobre el importe de las cuotas omitidas o extemporáneamente pagadas la tasa de intereses será de dos veces el C.P.P. mensual.

Trae aparejada en la vía Ejecutiva Civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios, gastos y cuotas judiciales, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quién lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios de la parte relativa del acta de Asamblea, o del Reglamento en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para fondos de





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

mantenimiento y administración también de reserva esta acción podrá ejercer cuando existan tres recibos pendientes de pago.

ARTICULO 105.- Cuando algún condómino caiga en mora, el Administrador distribuirá el importe de adeudo causado y que siga causando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades hasta la recuperación de dicho adeudo.

Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, cantidades que hubieren aportado.

ARTICULO 106.- El condómino que retiradamente no cumpla sus obligaciones además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, será demandado para que se le obligue a vender sus derechos en subasta pública, respetándose el del tanto, en los términos de éste Reglamento.

El ejercicio de esta acción será resuelta en asamblea de condóminos por un mínimo del 75% de estos.

ARTÍCULO 107.- Los créditos que se originan por las obligaciones contenidas en la Escritura Constitutiva y de traslación de dominio, por el reglamento de condóminos, el Código Civil, la Escritura Constitutiva y éste Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía sobre las viviendas aunque éstas se transmitan a terceros. La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado para obtener del Administrador y de cualquier acreedor, una liquidación de los adeudos pendientes, la liquidación del Administrador solo surtirá efectos legales si va suscrita por Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

ARTICULO 108.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la Escritura Constitutiva y de la traslativa de





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

dominio, de este Reglamento, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán decididas por arbitraje para tal efecto las partes interesadas designan para el caso de que no lleguen a un acuerdo respecto de la persona ante la cual se someta a arbitraje, se tramitarán y decidirán ante los tribunales competentes en juicio sumario civil.

ARTICULO 109.- Es juez competente para conocer todas las controversias que surjan con motivo de este Reglamento el señor Juez Mixto de Primera Instancia de la Zona a la que corresponda por su ubicación el condominio.





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

Bibliografía:

- 1.- www.dspace.espol.edu.ec/bitstream/.../TESIS_AgendaClickToDial.doc
- 2.- www.dspace.espol.edu.ec/bitstream/.../3/ARTICULO%20CICYT.doc
- 3.- www.unp.edu.pe/institutos/iipd/trabajosinvestigacion/trainvok.doc
- 4.- svn.assembla.com/svn/maitesis/trunk/2.%20Items/Tesis%20doc.doc
- 5.- www.intechscialtda.com/IPv6/proyecto.doc
- 6.- <http://www.camaraforma.org/e-learning/que-es-una-plataforma-web/>
- 7.http://www.ddhhparatodos.fundacionciudadania.es/index.php?option=com_content&view=article&id=102&Itemid=56
- 8.- <http://www.alegsa.com.ar/Dic/pagina%20web.php>
- 9.- <http://www.desarrolloweb.com/articulos/392.php>
- 10.- <http://php.net/manual/es/intro-whatis.php>
- 11.- <http://www.uaem.mx/posgrado/mcruz/cursos/miic/MySQL.pdf>
- 12.- <http://www.edujoomla.es/que-es-joomla>
- 13.- <http://www.desarrolloweb.com/faq/452.php>
- 14.- http://es.wikipedia.org/wiki/Servidor_web





admin@balconesdelmar.com.mx
www.balconesdelmar.com.mx

15.- <http://www.forosdelweb.com/f19/diferencia-entre-plataforma-pagina-web-489919/>

16.- www.magma.com.ni/~jorge/upoli_uml/refs/Que_es_UML.doc

17.- www.galeon.com/paginajuanjosepiba/Trabajofinal.doc

