



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

Fdo. Q. G. G. G. G.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y
ADMINISTRACION DEL
EDIFICIO LATINO DE
MONTERREY, N. L.

ABRIL DE 1997.



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL
EDIFICIO LATINO
(CONDOMINIO DEL NORTE)

I N D I C E

Antecedentes	1
--------------	---

TITULO PRIMERO

PRELIMINARES

CAPITULO UNICO:- Disposiciones Generales.	2
---	---

TITULO SEGUNDO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

CAPITULO I.- En relación a los locales de exclusiva propiedad.	3
---	---

CAPITULO II.- En relación a los bienes de uso común.	7
---	---

CAPITULO III.- De las cuotas ordinarias y de las aportaciones extraordinarias.	8
---	---



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

TITULO TERCERO

DE LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DE LOS CONDOMINOS

CAPITULO I.- Generalidades.	10
CAPITULO II.- De la Asamblea General de Condóminos.	11
SECCION 1.- De la Asamblea General Ordinaria.	11
SECCION 2.- De la Asamblea General Extraordinaria.	12
SECCION 3.- De las Convocatorias	13
SECCION 4.- De las votaciones y resoluciones de la Asamblea.	14
CAPITULO III.- Del Comité Consultivo y de Vigilancia.	15
CAPITULO IV.- Del Administrador.	17
CAPITULO V.- De las Comisiones Especiales.	19

TITULO CUARTO

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPITULO UNICO.	19
ARTICULOS TRANSITORIOS.	21



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

ANTECEDENTES

El Régimen de Propiedad en Condominio del "EDIFICIO LATINO", ubicado en la esquina Sur-Este del cruzamiento de las calles Escobedo y Juan Ignacio Ramón de esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, fué constituido por declaración unilateral de voluntad de "CONDOMINIO DEL NORTE," S. A. mediante Escritura Pública número 670-60, otorgada ante el Licenciado José D. García Yzaguirre Jr., Notario Público número 17 de Monterrey, Nuevo León, el veinticuatro (24) de Febrero de mil novecientos sesenta (1960), registrada bajo el Número 91, Folio - - -, Volúmen 165, Libro 3, 2º Auxiliar, Sección del Comercio, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en esta ciudad, el once (11) de Marzo de mil novecientos sesenta (1960); así como bajo el Número 1, Folio 70, Volúmen 1º, Sección "Condominio" del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, el veinte (20) de Agosto de mil novecientos sesenta y tres (1963).



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO (ANTES CONDOMINIO DEL NORTE)

TITULO PRIMERO PRELIMINARES

CAPITULO UNICO DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1°.- El presente Reglamento tiene por objeto regular la operación, funcionamiento y administración del "Edificio Latino" de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio; así como precisar los derechos y obligaciones de los condóminos; su estructura organizacional y su funcionamiento, conforme a lo establecido por la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León en vigor.

ARTICULO 2°.- Para todo lo no previsto en el presente Reglamento, se estará a lo ordenado en la referida Ley, o en los acuerdos de Asamblea de Condóminos.

ARTICULO 3°.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

A).- **Condominio:-** Forma especial de propiedad que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privativa y a la vez, un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común del Edificio, conforme a las disposiciones de la Ley de la materia y a la Escritura Constitutiva.

B).- **Condómino:-** Es la persona física o moral, propietaria y legítima poseedora de una o más porciones del Edificio.

C).- **Propiedad Exclusiva:-** Bienes de uso privativo de cada uno de los condóminos.



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

D).- Unidad en Condominio:- Piso, local u oficina del Edificio.

E).- Bienes de Uso Común:- Son aquellos que pertenecen en copropiedad, en mancomunidad en forma proindiviso a los condóminos y cuyo uso estará regulado por el presente Reglamento. Existe copropiedad para efectos de este Reglamento sobre los bienes comunes que pertenecen a los condóminos sin división material de partes.

F).- Parte Alícuota:- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del Edificio.

G).- Asamblea:- Reunión de condóminos celebrada previa convocatoria, para proponer, discutir y en su caso resolver asuntos de interés común a los condóminos.

H).- Cuota Ordinaria:- Cantidad de dinero que, de acuerdo a lo establecido por este Reglamento, deberá cubrir cada condómino para absorber los gastos de administración, mantenimiento y operación del Edificio, la que será proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio.

I).- Aportación Extraordinaria:- Cantidad proporcional del valor de la propiedad exclusiva de cada condómino, con relación al Condominio, para absorber gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos, y que, previa aprobación de la Asamblea General de Condóminos, se considere procedente su erogación como un aumento al valor de la inversión o que es susceptible de amortizarse en dos o más períodos anuales.

TITULO SEGUNDO DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

CAPITULO I EN RELACION A LOS LOCALES DE EXCLUSIVA PROPIEDAD

ARTICULO 4º.- Los propietarios podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad exclusiva, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, la Escritura Constitutiva y las consignadas en el presente Reglamento.



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

ARTICULO 5°.- Los propietarios usarán de sus locales en forma ordenada y tranquila; no podrán destinarlos a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni hacerlos servir a otros fines que a los convenidos expresamente, ni efectuar acto alguno que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del Edificio; ni deberán incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTICULO 6°.- Queda prohibido instalar o introducir en los locales del Edificio aparatos o instrumentos peligrosos, sustancias explosivas, inflamables o molestas; o establecer consultorios, clínicas de enfermedades contagiosas, o institutos de enseñanza en general, o cualesquiera otro giro que implique la asistencia de grupos numerosos de personas

ARTICULO 7°.- Cada propietario podrá hacer en el interior de su local cualquier reparación o modificación, siempre que no afecte las paredes maestras, las estructuras u otros elementos esenciales del Edificio y que no se perjudique su solidez, seguridad, salubridad o comodidad, o al condómino correspondiente en las paredes colindantes. Los propietarios que vayan a modificar o reparar el interior de sus locales, lo notificarán previamente al administrador del Edificio, para que se tomen las medidas necesarias a fin de eliminar o reducir al mínimo las molestias a los ocupantes del Edificio; la notificación deberá ir acompañada de los planos y especificaciones de las obras a realizar, a fin de que el Comité Consultivo y de Vigilancia esté en condiciones de apreciar si dichas obras cumplen con todos los requisitos establecidos al efecto. Tales reparaciones o modificaciones se harán en los horarios que señalará la administración. Si la opinión del Comité Consultivo y de Vigilancia fuera contraria a la ejecución de las obras, la cuestión se someterá a Peritos designados, uno por cada parte, y si los dictámenes de éstos Peritos no coincidieran, las partes de mutuo acuerdo designarán un tercer Perito que dictamine sobre la cuestión, y si alguna de las partes estuviese inconforme con el dictámen del tercer perito, tendrán derecho a ejecutar las acciones legales que le correspondan.

ARTICULO 8°.- Cada propietario estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios y deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente la operación de los servicios comunes e



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

instalaciones generales, siendo responsable, en caso contrario, de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar a su colindante o a terceros, quedando a su cargo el costo de los trabajos de reparación que se deban efectuar para corregir los desperfectos ocasionados.

ARTICULO 9°.- La construcción de paredes o muros que separen los locales de propiedad exclusiva de los bienes comunes, deberá efectuarse respetando la uniformidad en acabados y colores de pintura ya existentes en el área correspondiente, siendo su costo por cuenta exclusiva de los propietarios de los locales. Los propietarios no podrán abrir en los pasajes, vestíbulos o pasillos de circulación, nuevas puertas de entrada a las ya existentes, sin la autorización previa del Comité Consultivo y de Vigilancia; los pasillos se podrán considerar propios cuando se es dueño de todo el piso y dejarán de ser áreas comunes.

ARTICULO 10°.- Los propietarios deberán conservar en buen estado las puertas de acceso a sus locales y no podrán cambiar la forma, el diseño ni el color de la pintura de la cara exterior de dichas puertas.

ARTICULO 11°.- Los propietarios deberán permitir el acceso a sus locales de las personas que, con autorización de la administración, se encarguen de efectuar las reparaciones que requieran las instalaciones de los servicios comunes. Deberán permitir las visitas del administrador para el efecto de que este pueda cumplir con su obligación de velar por la observancia de las disposiciones del presente Reglamento y de la Ley.

ARTICULO 12°.- Cada propietario será responsable del pago del impuesto predial que le corresponda por su propiedad exclusiva en los términos de Ley y de todas las cuotas y cargos que de los mismos se deriven en los términos del artículo 36 de la Ley. La contratación del servicio telefónico será por su cuenta exclusiva.

ARTICULO 13°.- Los propietarios no podrán arrendar total o parcialmente sus locales sin la autorización previa y consentimiento del Comité Consultivo y de Vigilancia, a fin de que se determine el uso a que se destinará el local objeto del arrendamiento y la posibilidad de poder dar servicio a



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

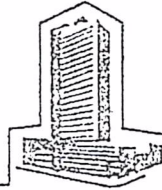
los ocupantes del mismo, sin perjuicio para los demás condóminos.

Los contratos de arrendamiento respectivos harán referencia a la Escritura Constitutiva del Condominio y el ejemplar del contrato que corresponde al arrendatario o usuario llevará anexo un extracto del presente Reglamento para el efecto de que estos se sujeten a las disposiciones que les sean aplicables como ocupantes del Edificio. Dichos contratos deberán ser revisados por el Comité Consultivo y de Vigilancia a fin de evitar que contengan cláusulas contrarias al presente Reglamento. La administración anotará en el Libro de registros correspondiente los nombres de los ocupantes de las unidades del condominio, quedando los propietarios de bienes que con su consentimiento estén ocupados por terceros, obligados a pagar los gastos de administración de los bienes comunes y servicios correspondientes a las áreas arrendadas. Los inquilinos serán solidariamente responsables de las cuotas ordinarias de condominio a cargo de su arrendador. Cuando el administrador bajo su responsabilidad les notifique que éste no ha cubierto las cuotas aludidas, deberá el inquilino pagar las mismas a la administración del Edificio; sin perjuicio de que deduzca las cantidades pagadas a la administración, de las rentas mensuales que deba pagar a su arrendador. El presente artículo deberá ser insertado a la letra en todo contrato de arrendamiento que se celebre respecto a las áreas del Edificio Latino.

En ningún caso los condóminos podrán dar en arrendamiento sus bienes de propiedad exclusiva dentro del Edificio Latino a terceras personas, si no se encuentran al corriente en el pago de sus cuotas de condómino; so pena de que el administrador podrá, válidamente, negarse a proporcionar servicio alguno a las áreas arrendadas

ARTICULO 14°.- Cada propietario, como dueño exclusivo de su local, podrá enajenarlo o grabarlo sin requerir el consentimiento de los demás propietarios.

Toda enajenación deberá ser comunicada oportunamente a la administración para el efecto de que los condóminos colindantes sean notificados por escrito de la venta del inmueble y manifiesten su deseo de hacer o no uso del derecho de preferencia o del tanto, como copropietario dentro del término de quince (15) días a partir de la fecha de la notificación y para su inscripción en el Libro de Registros correspondiente.



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

ARTICULO 15°.- El adquirente de un local será responsable de las cuotas que por gastos comunes no hubiere cubierto el enajenante.

CAPITULO II EN RELACION A LOS BIENES DE USO COMUN

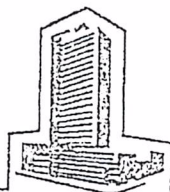
ARTICULO 16°.- Los bienes de uso común propiedad de los condóminos proindiviso, son todos aquellos a que se refieren los artículos 6° y 7° del Reglamento de Condominio y Administración del Primer Edificio contruido por Condominio del Norte, S. A., contenido en la Escritura Pública número 670-60, citada en "Antecedentes" de este Reglamento.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, es decir, su porcentaje de indiviso, es proporcional al valor de su propiedad exclusiva en relación al valor total del inmueble, tal como dichos valores aparecen en la Escritura Constitutiva del Condominio.

ARTICULO 17°.- Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo los casos exceptuados por la Ley.

ARTICULO 18°.- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más onerosos el derecho de los demás. Se prohíben las obras, en los bienes comunes o instalaciones generales, que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del Edificio, o que impidan permanentemente, aunque sea a un solo dueño, el uso de una parte del mismo, o de algún servicio común, o que demeriten cualquier local.

ARTICULO 19°.- Ningún propietario deberá ocupar u obstaculizar las entradas, pasajes, vestíbulos, escaleras, elevadores o pasillos de circulación, ni de los demás espacios comunes y en caso de contravención a lo anterior; las obras que deban realizarse para volver las cosas al estado en que se encontraban, serán a cargo del infractor; sin embargo, los pasillos de circulación mencionados en la lista de bienes comunes, podrán ser objeto de uso total o parcial, o aprovechamiento exclusivo, en la hipótesis de que los locales contiguos a dichos pasillos por ambos lados pertenezcan al mismo dueño; siempre que no se afecte el derecho de paso de ningún propietario; que la línea divisoria



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

en la cabeza del pasillo no rebase el límite de los locales del mismo propietario y; que la pared o muro se construya con la previa autorización del Comité Consultivo y de Vigilancia. El uso o aprovechamiento exclusivo de los bienes comunes antes mencionado será gratuito, pero quienes lo tengan o disfruten de él, tendrán a su cargo el aseo de la superficie correspondiente.

El derecho de uso o aprovechamiento exclusivo de tales bienes comunes, cesará automáticamente al desaparecer la situación prevista en el párrafo anterior, en cuyo caso se repondrá la situación original a cargo de quien haya tenido el aprovechamiento exclusivo de los pasillos, sujetándose las obras a la autorización del citado Comité.

ARTICULO 20°.- Cuando el propietario de un local determine subdividirlo para vender una o varias porciones, deberá recabar la conformidad del Comité Consultivo y de Vigilancia para determinar la porción en que cada una de las partes resultantes deberá participar, para todos los efectos, de la tabla de pro-indivisos incluida en la Escritura Constitutiva del Régimen del Condominio, sin que de manera alguna la suma de los porcentajes aplicados a cada porción, sea mayor o menor del total correspondiente al local dividido.

ARTICULO 21°.- Los propietarios no podrán abrir luces o ventanas al exterior del Edificio ni pintar o decorar la fachada o las partes exteriores del mismo. Queda prohibido poner rótulos o anuncios en el exterior del Edificio, con excepción de aquéllos que previamente tengan la aprobación del Comité Consultivo y de Vigilancia.

ARTICULO 22°.- Los desperfectos o daños que causen en los bienes comunes los ocupantes de los locales de propiedad exclusiva, o las personas que acudan a los mismos, serán reparados a costa del propietario del local correspondiente.

CAPITULO III DE LAS CUOTAS ORDINARIAS Y DE LAS APORTACIONES EXTRAORDINARIAS.

ARTICULO 23°.- Todos los condóminos deberán contribuir a cubrir los gastos de administración y operación de los bienes comunes y servicios generales, en forma proporcional al valor de su propiedad exclusiva en relación con el valor total del



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

inmueble, de acuerdo con los porcentajes de indiviso establecidos en la Escritura Constitutiva.

Dichos gastos deberán ser aprobados anualmente por la Asamblea General Ordinaria de Condóminos y en su defecto y cuando así se requiera por el Comité Consultivo y de Vigilancia. Entre dichos gastos se comprenden los siguientes:

A).- Los sueldos y demás prestaciones al personal administrativo y de servicio, y los gastos de las oficinas de la administración y del Comité Consultivo y de Vigilancia.

B).- Las erogaciones necesarias para el mantenimiento y operación de los equipos e instalaciones de los servicios generales.

C).- Las erogaciones necesarias para el mantenimiento, conservación y limpieza de los bienes comunes del Edificio y para la adquisición del equipo, herramientas, materiales y utensilios necesarios e indispensables para ello.

D).- Las cuotas por los servicios de agua y drenaje que se proporcionan para el Edificio en su totalidad.

E).- El importe del consumo de energía eléctrica para el Edificio en los bienes de uso común.

F).- Las primas de seguro para la protección del Edificio en su totalidad en la forma y términos que se mencionan en este Reglamento.

G).- Los demás gastos que autorice la Asamblea General de Condóminos en asuntos de interés común.

La base para establecer las cuotas para todos los condóminos será el metro cuadrado en lo relativo a los gastos comprendidos en los incisos que anteceden.

Las cuotas para el servicio de energía eléctrica para el uso individual, serán determinadas por el consumo de cada condómino, según la carga que demanden sus instalaciones de acuerdo con las normas y tarifas que aplica la Comisión Federal de Electricidad, previo estudio técnico.

ARTICULO 24°.- Los propietarios o inquilinos deberán efectuar el pago de las cuotas ordinarias que por gastos comunes les correspondan, así como por el consumo individual de energía eléctrica, dentro de los primeros cinco días de cada mes, contra recibo expedido por la administración, el que comprenderá los siguientes conceptos:

A).- La cuota ordinaria de gastos comunes, la cual comprenderá la parte proporcional de los gastos relativos a la administración, servicio eléctrico común (elevadores, bombeo de agua, iluminación de áreas comunes), vigilancia, limpieza y mantenimiento.



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

B).- El consumo eléctrico de las áreas de propiedad exclusiva. La suma de ambos conceptos integra el pago mensual que cada condómino deberá liquidar dentro del término antes señalado.

La falta de pago puntual de los recibos aludidos tendrá como pena un cargo de intereses moratorios equivalente a una tasa del 10% mensual, calculada según el número de días de retraso, los cuales, en ningún caso, podrán exceder de quince días, pues en este caso, la sanción consistirá en la suspensión total de los servicios, la que será ejecutada por la administración, sin perjuicio de que la Asamblea ejercite cualquier otro derecho que le corresponda.

Los condóminos estarán obligados a suscribir pagarés en favor de la administración del Edificio por el valor de las cuotas mensuales que les correspondan dentro de un ejercicio anual, de acuerdo con el presupuesto de gastos aprobado por la Asamblea General de Condóminos.

ARTICULO 25°.- Ningún propietario podrá sustraerse a las obligaciones que le imponen las disposiciones anteriores, ni aún por renuncia al derecho de usar determinados bienes o servicios comunes.

El propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo o que viole las prohibiciones contenidas en la Ley o en este Reglamento, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos y en su caso, de reponer las cosas al estado que antes guardaban. El condómino que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones, podrá ser condenado judicialmente a vender sus derechos en pública subasta, previo el ejercicio de las acciones legales en su contra.

ARTICULO 26°.- Los propietarios no podrán realizar ni emprender obra alguna en los bienes comunes e instalaciones generales, excepto las reparaciones o reposiciones de carácter urgente en caso de falta de la administración.

TITULO TERCERO DE LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DE LOS CONDOMINOS

CAPITULO I GENERALIDADES



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

ARTICULO 27°.- La estructura organizacional de los condóminos estará integrada por:

- I.- Asamblea General de Condóminos.
- II.- Comité Consultivo y de Vigilancia.
- III.- Administrador.
- IV.- Comisiones especiales.

ARTICULO 28°.- Cada una de las partes de la estructura organizacional que se señalan en el artículo que antecede, se integrará en la forma y términos previstos en el presente Reglamento, y tendrán las facultades, derechos y obligaciones que el mismo les señala.

CAPITULO II DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINOS. GENERALIDADES

ARTICULO 29.- La Asamblea General de condóminos es el órgano supremo del condominio y será regida conforme a este Reglamento, la Escritura Constitutiva y la Ley de la materia en vigor en el Estado de Nuevo León.

ARTICULO 30°.- Las Asambleas Generales siempre se llevarán a cabo en la ciudad de Monterrey, Nuevo León y podrán ser ordinarias o extraordinarias. Las primeras deberán reunirse obligatoriamente por lo menos una vez al año, durante los primeros diez días del mes de Febrero de cada año; las segundas, cuando deban tratar asuntos de su competencia.

ARTICULO 31°.- Las Asambleas serán presididas por el Presidente y el Secretario que ocupen dichos cargos en el Comité Consultivo y de Vigilancia. En caso de no estar presente alguno de ellos, los condóminos determinarán quienes fungirán en su lugar, con el carácter correspondiente. El presidente o la persona designada en su lugar, si ese fuera el caso, designará de entre los concurrentes a dos personas que actuarán como escrutadores, quienes constatarán la existencia del quórum y recibirán y contarán los votos durante la Asamblea.

SECCION 1°. DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

ARTICULO 32°.- La Asamblea General Ordinaria tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Nombrar y remover libremente al administrador y fijarle su retribución o emolumentos en los términos de este Reglamento.

II.- Precisar las responsabilidades del administrador frente a terceros y las que corran a cargo de los condóminos por actos de aquél ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.

III.- Nombrar y remover libremente, parcial o totalmente, al Comité Consultivo y de Vigilancia.

IV.- Resolver en su caso, sobre la clase y monto de la garantía que deberá otorgar el administrador para el desempeño de su cargo.

V.- Aprobar los manuales operativos, examinar y en su caso aprobar el informe de cuenta anual que le someta el administrador a su consideración.

VI.- Discutir y en su caso aprobar el presupuesto de gastos para el año corriente.

VII.- Establecer el monto, plazo y forma de pago de las cuotas ordinarias a cargo de los condóminos y aprobar la constitución de los fondos de reserva, gastos, mantenimiento, operación, administración y otros que sean necesarios para el condominio.

VIII.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes cuando el administrador o alguno de los condóminos infrinja la Ley, este Reglamento o la Escritura Constitutiva y en su caso, nombrar Delegados y/o Apoderados especiales para tales efectos.

IX.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en este Reglamento y en la Ley Estatal de la materia.

X.- Adoptar los acuerdos y medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador, pudiendo nombrar Delegados especiales para la ejecución de actos concretos.

XI.- Las demás que le confiera la Ley, la Escritura Constitutiva y demás preceptos legales aplicables.

SECCION 2

DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

ARTICULO 33°.- Las Asambleas Extraordinarias de Condóminos tendrán las siguientes facultades y obligaciones:



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

I.- Modificar la Escritura Constitutiva y expedir o modificar el Reglamento de Condominio y Administración.

II.- Aprobar la reconstrucción o en su caso la demolición del Edificio en caso de destrucción, ruina o vetustez del condominio, así como acordar y aprobar la venta de los materiales resultantes.

III.- Cambiar el destino general del Régimen de Condominio o hacer alteraciones substanciales al mismo.

IV.- Aprobar las aportaciones extraordinarias y las modificaciones necesarias a las cuotas ordinarias.

V.- Acordar la extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.

SECCION 3 DE LAS CONVOCATORIAS

ARTICULO 34°.- Las Asambleas serán convocadas por el Administrador o por el Comité Consultivo y de Vigilancia, cuando menos con diez días naturales de anticipación a la fecha de su celebración, mediante aviso con acuse de recibo que se notificará en el domicilio que de cada condómino, tenga registrado la administración; aviso en el que se indicará el lugar, día y hora en que se celebrará la Asamblea, así como el orden del día. A la convocatoria para la Asamblea Anual Ordinaria obligatoria se adjuntará una copia del Informe de administración.

ARTICULO 35°.- Las Asambleas Generales podrán celebrarse sin necesidad de convocatoria, siempre que al momento de la votación se encuentren presentes todos los condóminos o sus representantes.

Para tener derecho a asistir a las Asambleas Generales, los condóminos deberán encontrarse al corriente en el pago de sus cuotas respectivas. Para ese efecto, recabarán a más tardar el día anterior al fijado para la celebración de la Asamblea, en la oficina del administrador, la tarjeta de admisión correspondiente, la que deberá ser presentada al momento de la Asamblea.

ARTICULO 36°.- Los condóminos que representen por lo menos un 25% de los votos, podrán convocar a Asamblea cuando no se haya celebrado la Asamblea Ordinaria Anual. Los propietarios podrán convocar a una Asamblea sin intervención del Administrador, cuando representen por lo menos un porcentaje de indiviso igual al 50% del total.



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

SECCION 4

DE LAS VOTACIONES Y RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA

ARTICULO 37°.- Cada condómino dispondrá en las Asambleas, de un número de votos igual al porcentaje que represente el número de metros cuadrados de su propiedad exclusiva, dentro del condominio, de acuerdo a la Escritura Constitutiva.

ARTICULO 38°.- La votación en las Asambleas será personal, nominal y directa. Los condóminos podrán hacerse representar mediante simple carta poder. Si un local perteneciera proindiviso a varias personas, éstas deberán nombrar un representante común para que asista y vote en la Asamblea. El administrador no podrá ser respresentado ni podrá tener representación de los condóminos.

ARTICULO 39°.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que el presente Reglamento o la Ley establezcan una mayoría especial; pero si un solo condómino representare más del 50% de los votos, se requerirá además el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos.

ARTICULO 40°.- Cuando la Asamblea Ordinaria se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá un quórum del 51% de los votantes. Cuando sea necesario realizar una segunda convocatoria, la Asamblea se llevará a cabo con los condóminos presentes. En las Asambleas Extraordinarias en primera y en ulteriores convocatorias, se requerirá por lo menos un quórum del 51% de los votantes, salvo los casos de excepción señalados en la Escritura Constitutiva o en este Reglamento en que se establezcan quórum o mayorías calificadas.

ARTICULO 41°.- De las mayorías calificadas:

I.- Se necesita una mayoría especial del sesenta y cinco (65%) por ciento de los votos y de la mitad del número de propietarios para:

A).- Modificar el Reglamento de Condominio y Administración.

B).- Modificar el destino general del Edificio y el especial de cada local.

C).- Establecer el carácter común de otros bienes; y



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

D).- Empezar obras puramente voluntarias que, aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del Edificio.

II.- Se requiere de una mayoría especial de las tres cuartas partes del número de los propietarios, además de la mayoría general establecida por la Ley, para que pueda ejercitarse la acción de obligar a un propietario a vender sus derechos en pública subasta.

III.- Se necesita una mayoría que represente al 75% de los votos totales de los condóminos, conforme a la mayoría general establecida por la Ley, para decidir la reconstrucción del Edificio o su demolición y venta de materiales en el caso del artículo 39° de la Ley y 33° fracción II in fine, del presente Reglamento.

Las mayorías antes mencionadas regirán aún en el caso de Asambleas celebradas en virtud de segunda convocatoria.

ARTICULO 42°.- Las resoluciones legalmente adoptadas en las Asambleas Generales de Condóminos obligan a todos los propietarios, incluso a los ausentes o disidentes.

ARTICULO 43°.- Cualquier disidente o ausente podrá oponerse judicialmente a las resoluciones mayoritarias que violen la Ley, la Escritura Constitutiva o este Reglamento, dentro de los 30 días que sigan a la Asamblea. La oposición no suspende la ejecución de los acuerdos impugnados.

ARTICULO 44°.- De toda Asamblea se levantará Acta que deberá consignarse en el libro respectivo, y que será firmada por el Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Secretario y los Escrutadores, si fuera necesario serán protocolizadas ante Notario Público; se integrará además un expediente con copia del Acta y de la Convocatoria con la lista de asistencia suscrita por los concurrentes y los Escrutadores, las cartas poder en su caso y los informes y demás documentos con los que se hubiera dado cuenta.

ARTICULO 45°.- Los condóminos podrán consultar el Libro de Actas y pedir a su costa copia de cualquier Asamblea.

CAPITULO III DEL COMITE CONSULTIVO Y DE VIGILANCIA

ARTICULO 46°.- La Asamblea General de Condóminos nombrará un Comité Consultivo y de Vigilancia que se



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

integrará por un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario, además de dos vocales electos para el cargo, quienes permanecerán en sus funciones mientras no sean removidos por la Asamblea correspondiente.

ARTICULO 47°.- El Comité Consultivo y de Vigilancia se encargará de interpretar el presente Reglamento y los acuerdos de la Asamblea, en caso de duda del administrador, así como vigilar y supervisar su actuación. El Comité Consultivo y de Vigilancia deberá sesionar como mínimo, cada quince días.

ARTICULO 48°.- El Comité tomará sus acuerdos por simple mayoría. Las resoluciones del Comité se harán constar en el Libro de Actas e irán suscritas por todos sus miembros.

ARTICULO 49°.- El Comité deberá presentar ante la Asamblea Anual de Propietarios, un informe sobre las cuentas y las actividades del Administrador.

ARTICULO 50°.- El Comité Consultivo y de Vigilancia tendrá además las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea.

II.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea.

III.- Constatar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva.

IV.- Otorgar y suscribir títulos de crédito en asuntos de interés común relacionados con el Edificio.

V.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la Administración del Condominio.

VI.- Informar a la Asamblea sobre el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos.

VII.- Coadyuvar con el Administrador, en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

VIII.- Convocar a las Asambleas de Condóminos cuando el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes al que le fuera solicitada. Así mismo, convocarlas cuando a su juicio sea necesario; y

IX.- Rentar aquéllas áreas comunes del Edificio, tales como paredes o muros exteriores, terrazas y sótanos, aplicando los frutos de tales arrendamientos a los gastos de administración y mantenimiento del mismo Edificio.



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

X.- Recibir los informes mensuales que deberá rendirle el Administrador.

XI.- Las demás que se deriven de este Reglamento, de la Escritura Constitutiva y de la Ley.

CAPITULO IV DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 51°.- La administración del Edificio estará a cargo de la persona física o moral que designe la Asamblea General de Condóminos en los términos de la Ley, de la Escritura Constitutiva y de este Reglamento.

ARTICULO 52°.- El administrador tendrá las siguientes atribuciones específicas:

A).- Cuidar de la conservación y aseo de los bienes comunes, así como la vigilancia de los trabajos necesarios que deben llevarse a cabo sobre los mismos ya sea por medio del personal del servicio, o a través de empresas especializadas.

B).- Mantener en buen estado de funcionamiento los equipos e instalaciones de los servicios generales ya sea por el personal del servicio o a través de empresas especializadas.

Si hay necesidad de contratar servicios externos de personas físicas o morales, todo trabajo deberá sujetarse a solicitar como mínimo dos presupuestos, cuya aceptación final quedará a cargo del Comité Consultivo y de Vigilancia. Una vez aceptado el presupuesto correspondiente, se exigirá al contratista una fianza por el monto total de la obra, exigiéndosele además se señale un plazo para la entrega del trabajo, pactándose una cláusula penal para el caso de incumplimiento en la entrega de la obra en el tiempo pactado. Deberá también pedírsele que acredite su inscripción como patrón en el Instituto Mexicano del Seguro Social. Si el valor del trabajo o de la obra a efectuar es de menor cuantía a juicio del Comité Consultivo y de Vigilancia, podrá éste eximirlo de la fianza. Cuando algún Condómino en lo individual desee ejecutar algún trabajo en los locales de su propiedad exclusiva, no tendrá necesidad de cumplir con lo dispuesto anteriormente.

C).- Recaudar de los propietarios las cuotas para hacer frente a los gastos comunes, teniéndolas bajo su custodia para efectuar el pago de los gastos ordinarios y extraordinarios que deban erogarse.



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

D).- Representar, con facultades de administración y para Pleitos y Cobranzas, al conjunto de condóminos en los asuntos comunes relacionados con el Edificio, en la ejecución de las acciones judiciales y extrajudiciales que deban efectuarse, pudiendo actuar tanto a nombre de ellos como en su contra. El administrador podrá delegar su Poder para Pleitos y Cobranzas, sin que ello implique restricción de sus facultades.

Tendrá las facultades que requieran cláusula especial conforme a la Ley, así como autorización específica para otorgar y suscribir Títulos de Crédito en asuntos comunes relacionados con el Edificio, previa autorización del Comité Consultivo y de Vigilancia. Para desistirse del Juicio de Amparo, para presentar querellas, acusaciones o denuncias, constituir a los propietarios en parte civil, en procesos penales y para otorgar perdones.

E).- Contratar los seguros necesarios para la protección del Edificio en su totalidad, previo acuerdo del Comité Consultivo y de Vigilancia.

F).- Designar, contratar, vigilar y remover a los veladores, elevadoristas, mozos y en general al personal administrativo o de servicio.

G).- Formular el Reglamento Interior o de Servicios que someterá a la aprobación de la Asamblea General de Condóminos.

H).- Llevar la contabilidad de la Administración del condominio conforme a las reglas técnicas aplicables, y en su caso, siguiendo los lineamientos generales que llegara a señalarle la Asamblea General de Condóminos.

I).- Tener en custodia el testimonio de la Escritura Constitutiva del Régimen del Condominio, el Libro de Actas de Asamblea y el de Registro de propietarios y ocupantes.

J).- Presentar mensualmente un informe de sus actividades al Comité Consultivo y de Vigilancia.

K).- Someter anualmente a consideración de la Asamblea un informe de las cuentas de administración del ejercicio anterior y un presupuesto de gastos para el ejercicio siguiente.

L).- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos y del Comité Consultivo y de Vigilancia.

M).- Efectuar previa autorización del Comité Consultivo y de Vigilancia, los gastos extraordinarios que tengan carácter de urgentes, para cuyo fin deberá mantener un fondo de reserva por el monto que apruebe la Asamblea al autorizar el presupuesto anual.



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

N).- Suspender el suministro de electricidad a los condóminos que no pagaran las cuotas que les correspondan por ese servicio, dentro del término establecido en el artículo 24° de este Reglamento.

O).- Cumplir con las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento y velar por su observancia general.

ARTICULO 53°.- Las disposiciones que dicte el administrador y las medidas que tome dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios, a menos que la Asamblea las revoque o modifique. La revocación o modificación señaladas, no perjudicará a terceros de buena fé.

ARTICULO 54°.- El administrador otorgará fianza u otra garantía por un valor no menor de la dotación fija con la que opere. El Comité Consultivo y de Vigilancia calificará y en su caso aceptará las garantías diversas a la fianza y determinará en su caso, el monto de ésta, considerando entre otros datos, la cuantía de la dotación y de las probables responsabilidades que pudiera contraer en el desempeño de su cargo.

CAPITULO V DE LAS COMISIONES ESPECIALES

ARTICULO 55°.- Las Asambleas Generales de Condóminos podrá nombrar las comisiones especiales que se requieran para ejecutar las acciones necesarias en asuntos de interés común de los propietarios, las que estarán integradas por el número necesario de condóminos, quienes durarán en su cargo el tiempo requerido para cumplir con su cometido.

TITULO CUARTO DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPITULO UNICO

ARTICULO 56°.- Cuando por cualquier circunstancia la Asamblea General de Condóminos no hubiere aprobado el presupuesto de gastos para un ejercicio, conforme a lo ordenado por este Reglamento, se considerará automáticamente prorrogado el presupuesto del año anterior.



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

ARTICULO 57°.- Para efectos fiscales, cada local se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes; los propietarios cubrirán individualmente el impuesto sobre la propiedad raíz, así como los demás impuestos de los que sean causantes, salvo que por disposición legal la carga tributaria gravite sobre el Edificio como una unidad.

ARTICULO 58°.- La administración, como representante de los propietarios, deberá contratar el seguro o seguros que cubran los riesgos de incendio, explosión y rayo, por una suma asegurada suficiente para cubrir el costo de la reconstrucción del Edificio.

El seguro o seguros mencionados se contratarán con la compañía o compañías que señale la Asamblea de propietarios, dentro de aquéllas que ofrezcan las mejores condiciones de contratación para los condóminos.

Si alguno de los propietarios desee asegurar sus bienes contra otros riesgos diversos de los señalados en este artículo, podrá contratar libremente y por su cuenta exclusiva el o los seguros adicionales que considere convenientes, de los cuales será, en caso de siniestro, el único beneficiario, sin intervención alguna de los demás copropietarios del Edificio.

ARTICULO 59°.- En caso de siniestro parcial, que no llegue a destruir las tres cuartas partes del Edificio, la indemnización del seguro se destinará necesariamente a la reconstrucción del mismo, para cuyo efecto se pactará que la aseguradora o aseguradoras entreguen, en fideicomiso el valor de la indemnización, a la institución fiduciaria que la Asamblea de propietarios designe, en los términos y condiciones que la propia Asamblea establezca.

En el supuesto de que la indemnización del seguro no sea bastante para cubrir el monto de la reconstrucción del Edificio, los propietarios aportarán las sumas adicionales que fueran necesarias, o venderán sus derechos según valuación judicial, en los términos de la Ley.

En caso de destrucción total o de siniestro parcial que llegue a destruir las tres cuartas partes o más del Edificio, se estará a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 39° de la Ley que regula el Condominio en el Estado.

Para determinar si lo destruido representa o no las tres



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

cuartas partes del valor del Edificio, se tomarán en cuenta los porcentajes de indiviso de los locales destruidos.

ARTICULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento se expide en cumplimiento de los artículos 1° y 3° y Transitorio Segundo, de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León en vigor.

SEGUNDO.- Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su aprobación por la Asamblea General Extraordinaria correspondiente, en la cual se ordenará protocolizar y registrar debidamente el Acta respectiva en la que se insertará o a la cual se anexará como Apéndice este Reglamento.

TERCERO.- A partir de la vigencia del presente Reglamento, queda abrogado el Reglamento de Condominio y Administración del Primer Edificio construido por Condominio del Norte, S. A., contenido en la Escritura Pública a que se hace referencia en los antecedentes de este Reglamento.

ESTE REGLAMENTO FUE APROBADO POR UNANIMIDAD EN LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE CONDOMINOS DEL "EDIFICIO LATINO", CELEBRADA EL 17 (DIECISIETE) DE ABRIL DE 1997 (MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE).

PRESIDENTE

LIC. ANDRES GONZALEZ SAENZ

VICEPRESIDENTE

ING. FELIPE PEREZ ELIZONDO

SECRETARIO

LIC. JAIME DE J. ROCHA G.



COMITE DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO LATINO

TESORERO

C. P. SALOME CEPEDA V.

VOCAL

LIC. ISMAEL GARZA T.

VOCAL

LIC. ZANDRA GARZA T.

VOCAL

SRITA. MA. ROSARIO VIVANCO

VOCAL

SR. JOSE LOPEZ.

VOCAL

ING. FERNANDO GUTIERREZ P.