

MAHAL

RESIDENCIAL CONTEMPORÁNEA



ESTATUTOS

ÍNDICE DE CONTENIDO

Capítulo 1: Administración del condominio

- 1.1 Asamblea general de condóminos.
- 1.1.1 Asambleas ordinarias y extraordinarias.
- 1.1.2 Asambleas ordinarias.
- 1.1.3 Asambleas extraordinarias.
- 1.1.4 Convocatoria de asambleas.
- 1.1.5 Votación de los condóminos.
- 1.1.6 Presidente de la asamblea.
- 1.1.7 Secretario de la asamblea.
- 1.2 El administrador del condominio.
- 1.2.1 Terminación de administración.
- 1.3 De los comités.
- 1.3.1 Comité de vigilancia.
- 1.3.2 Comité de supervisión arquitectónica

Capítulo I

Administración del condominio

El condómino "MAHAL" será administrado a través de las siguientes instancias:

- La Asamblea General de Condóminos.
- El Administrador del condominio o Comité administrativo.
- El Comité de Vigilancia.
- El Comité de Supervisión Arquitectónica.

1.1 Asamblea General de Condóminos.

La asamblea es el órgano supremo del condominio y la máxima instancia para la discusión y toma de acuerdos.

Se constituye por todos los condóminos del condominio "MAHAL". Las resoluciones de la asamblea general de condominios se tomarán por mayoría de votos. Cada condómino gozará de un voto la cual será personal, nominal y directa.

En caso de copropiedad, se deberá designar a un representante común para los efectos de votación dentro de la asamblea.

La Asamblea General de Condóminos contará con las siguientes atribuciones:

- I. Modificar el acta constitutiva y expedir o reformar los estatutos y los reglamentos interiores que considere.
- II. Extinguir el régimen de propiedad en condominio.
- III. Nombrar y remover libremente a las personas que ocupan los cargos que establezcan los estatutos.
- IV. Designar a un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas.
- V. Crear, modificar o extinguir los comités de condóminos que considere.
- VI. Aprobar la realización de obras en las áreas y bienes de uso común.

- I. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.
- II. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como los informes anuales de actividades que rindan el administrador, el comité de vigilancia y los demás comités de condóminos, en su caso.
- III. Determinar el monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su cargo, y al manejo de los fondos bajo su administración.
- IV. Instruir a quien la propia asamblea designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador infrinja esta ley, el acta constitutiva, los estatutos y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.
- V. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.
- VI. Las demás que le confiera el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables, así como todas aquellas que no estén conferidas de forma particular a otro órgano.

1.1.1. Asambleas ordinarias y extraordinarias.

Las Asambleas Generales de Condóminos son ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones de la asamblea se podrán realizar dentro o fuera del condominio, siempre que tengan lugar en el territorio del estado de Yucatán y se establezca el lugar en la convocatoria respectiva.

1.1.2. Asambleas ordinarias.

La asamblea sesionará de forma ordinaria al menos una vez al año, se procurará que se realice una sesión ordinaria durante los dos primeros meses del año en la cual, por lo menos:

- I. Se aprobarán en su caso las cuentas del año que concluyó;
- II. El presupuesto para el año;
- III. Se presentarán los informes anuales de actividades del administrador y del comité de vigilancia, en su caso.

I. Los demás asuntos incluidos en el orden del día.

1.1.3 Asambleas extraordinarias.

Son asambleas extraordinarias, las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos enumerados en las fracciones I, II, y VI, del apartado 6.1 Asamblea General de Condóminos y/o cualquier otro que no sea objeto de asamblea ordinaria.

1.1.4 Convocatoria de asamblea.

El administrador expedirá y notificará las convocatorias para las sesiones o a solicitud de los condóminos que representen, al menos, el 25% del total de la cuota de participación.

Los condóminos podrán solicitar por escrito de manera fehaciente, con notificación judicial o notarial al administrador, para que convoque a sesión y en caso de no encontrarse en la primera búsqueda o notificado que fuera se abstuviera de convocar en un término de cinco días, aquellos podrán acudir al Juez Competente para que este expida la convocatoria correspondiente, siempre que alcancen, cuando menos, el porcentaje señalado en el primer párrafo. La convocatoria deberá ser publicada en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado.

- Notificaciones.- Las convocatorias para las sesiones ordinarias de la asamblea deberán notificarse a sus integrantes con, al menos, cinco días naturales de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse la sesión de que se trate.

Las convocatorias para las sesiones extraordinarias se notificarán de la misma forma que las ordinarias pero con, al menos, tres días naturales de anticipación.

- Orden del día.- El orden del día, con la relación de todos los temas que se tratarán en la sesión, se anexará a la convocatoria, así como toda la información que se vaya a presentar para la aprobación de los condóminos, o en su defecto señalará que dicha información estará a disposición de cualquier condómino a partir de la fecha de la citada convocatoria.
- Publicación.- Las convocatorias deberán publicarse por una sola vez en alguno de los diarios de mayor circulación en el Estado de Yucatán, adicionalmente por cortesía sin que sea requisito para la validez de la asamblea que se celebrará, se enviarán al correo electrónico que cada condómino tenga registrado en el libro de

- condóminos, y se publicarán en los estrados del condominio o en un lugar visible de este, habilitado al efecto.

No habrá necesidad de convocatoria si se encuentra al momento de la asamblea reunido el cien por ciento de las cuotas de participación y por consiguiente todos los acuerdos serán válidos.

Si por falta de quórum la Asamblea no pudiera celebrarse en la hora fijada en la convocatoria, se realizará después de una hora la segunda convocatoria y se declarará legítimamente instalada con cualquier número de condóminos asistentes y sus resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de votos de los condóminos presentes o representados.

- Requisitos de validez.- Las sesiones de asamblea ordinarias serán válidas, en primera convocatoria, con la asistencia de los condóminos que representen al menos el 51% de las cuotas de participación y, en segunda convocatoria, con los condóminos que asistan.

Las sesiones de la asamblea extraordinarias serán válidas, en primera convocatoria, con la asistencia de los condóminos que representen al menos el 85% de las cuotas de participación y, en segunda convocatoria, y ulteriores con los condóminos que representen el 60% de la cuota de participación.

Los condóminos asistirán a las sesiones de la asamblea personalmente o por conducto de un apoderado especial designado mediante carta poder otorgada ante dos testigos o ante notario público.

1.1.5 Votación de los condóminos.

Cada condómino tendrá un porcentaje de votación igual al de la cuota de participación que le corresponde a su unidad de propiedad exclusiva, siempre y cuando esté al corriente en el pago de estas o de cualquier adeudo que tenga con el condómino, sin este requisito, no podrá ejercer su derecho a voto.

Declarada debidamente instalada la asamblea por el presidente de ésta, con el quórum requerido, no podrá votar quien no haya registrado su asistencia.

Los acuerdos de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los condóminos que asistan a la sesión de que se trate. Por mayoría simple se entenderá

que es de cincuenta por ciento más uno.

Solo pueden adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

No obstante, la asamblea puede destituir al administrador o a cualquier otra persona que ejerza un cargo, emprender acciones contra ellos y nombrar a sus sustitutos, aun cuando no conste en el orden del día.

No se necesitará mayoría calificada para la aprobación de:

- I. La ejecución de obras o el establecimiento de servicios con el objeto de mejorar la accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
- II. La ejecución de obras para el acceso a los servicios de radiodifusión sonora, teléfono, Internet y televisión analógica, digital, satelital o por cable.
- III. La instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar, o bien de aquellos que tengan por objeto mejorar la eficiencia energética o hídrica.
- IV. La instalación de infraestructura que fortalezca la seguridad del condominio.

Se necesitará el voto a favor por mayoría calificada, es decir, de cuando menos el setenta y cinco por ciento que represente la cuota de participación asistente para:

- I. Modificar el acta constitutiva y expedir o reformar los estatutos y los reglamentos interiores que considere.
- II. Extinguir el régimen de propiedad en condominio.

El secretario, una vez agotados los temas del orden del día, leerá los acuerdos adoptados para que la asamblea apruebe la exactitud en la redacción.

El acta de la sesión será firmada por el presidente y el secretario, quien la redactará, y deberá contener:

- I. La fecha y lugar de celebración de la sesión.
- II. El carácter ordinario o extraordinario de la sesión.
- III. La circunstancia de que la sesión se haya realizado en primera o segunda convocatoria.
- IV. El orden del día.

- I. La relación de personas que hayan asistido, el carácter en que lo hayan hecho y el porcentaje de votación que cada una de ellas represente.
- II. Los acuerdos adoptados con la indicación del resultado de las votaciones.

El acta deberá constar en un libro, cuya elaboración, actualización y custodia, estará a cargo del administrador. Los condóminos asistentes a la asamblea se tendrán por notificados de los acuerdos tomados, el propio día de su realización. El administrador notificará, por medio de los estrados del condominio, el acta de la sesión a los condóminos que no hubieran asistido, en un plazo de diez días, contados a partir de la fecha en que se celebró la sesión.

1.1.6 Presidente de la asamblea.

El presidente de la asamblea tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Presidir las sesiones de la asamblea.
- II. Participar con voz y voto si lo tuviere, en las sesiones de la asamblea.
- III. Declarar formalmente constituida la asamblea de condóminos.
- IV. Someter las propuestas de acuerdos a la consideración y votación de los integrantes de la asamblea.
- V. Las demás que le confiera la ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio, en su caso, sus reglamentos interiores, y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

1.1.7 Secretario de la asamblea.

El secretario de la asamblea será elegido por los presentes a la asamblea y tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Participar con voz y voto en las sesiones de la asamblea. En caso de que no sea condómino, participará únicamente con derecho a voz.
- II. Verificar la asistencia a las sesiones de la asamblea y la suscripción de la lista respectiva por parte de los condóminos.
- III. Verificar la votación de las sesiones de la asamblea.
- IV. Auxiliar al presidente en las sesiones de la asamblea.

1.2 El administrador del condominio.

El administrador será el condómino o la persona física o moral que designe la asamblea, para desempeñar las funciones.

La asamblea de condóminos, en la sesión que realice la designación del administrador, podrá fijar sus emolumentos, los cuales formarán parte del presupuesto anual del condominio.

La asamblea decidirá al designar al administrador, si deberá otorgar fianza para el ejercicio de su encargo, quedará liberado de esta obligación cuando sea condómino.

Cuando se omita deliberar en la asamblea sobre la necesidad de otorgar fianza al administrador nombrado, se entenderá que no es necesario.

Para el caso de considerar necesaria la fianza la deberá de presentar a satisfacción del comité de vigilancia en un plazo no mayor a treinta días naturales contados a partir del día de su designación.

El Administrador celebrará con el Condominio un contrato de prestación de servicios en el que se establecerán las condiciones de la relación contractual.

El administrador tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Elaborar las convocatorias y el orden del día de las sesiones de la asamblea.
- II. Notificar las convocatorias a los integrantes de la asamblea en la forma establecida en estos estatutos.
- III. Tener la representación legal de la asamblea y presidirlas.
- IV. Difundir los acuerdos adoptados en sesiones y vigilar su cumplimiento, de conformidad con los plazos establecidos y las responsabilidades asignadas.
- V. Determinar la celebración de sesiones extraordinarias.
- VI. Ejecutar y verificar el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea, e informar respecto a ello.
- VII. Levantar y resguardar las actas de las sesiones de la asamblea, así como la demás documentación relativa a estas.
- VIII. Certificar los documentos de la asamblea y de adeudos de cuotas para su cobro.

- I. Cuidar y vigilar los exteriores de las unidades de propiedad exclusiva y las áreas y bienes de uso común, así como el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento, reparación y reposición de las instalaciones, servicios y bienes de uso común, conforme a lo establecido en la ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables.
- II. Presentar a la asamblea un informe anual de actividades y el estado de cuentas del ejercicio anual precedente.
- III. Elaborar la propuesta de presupuesto para el año inmediato siguiente.
- IV. Recabar y conservar la documentación relacionada con el condominio, así como ponerla a disposición de cualquier condómino que así lo solicite, salvo la que de acuerdo a los estatutos o la ley deban ser conservados por otra persona.
- V. Gestionar la realización de las obras de conservación y reparación de carácter urgente o conveniente en las áreas y bienes de uso común, con cargo al fondo de reserva.
- VI. Representar legalmente al condominio y los condóminos, en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, con las facultades de representación de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por la asamblea.
- VII. Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos, con excepción de los casos en que ésta designe a otras personas para tal efecto.
- VIII. Recaudar, de cada uno de los condóminos, las aportaciones correspondientes a las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias o a cualquier otro tipo de contribución destinada a la integración del fondo de administración o al mantenimiento, reparación, reposición y conservación del condominio, y otorgar recibo a cada condómino por dichas aportaciones.
- IX. Efectuar los gastos necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, operación y administración del condominio, con cargo al fondo de administración, y según lo establecido por la ley, el acta constitutiva y los estatutos del condominio.
- X. Entregar, anualmente, a cada condómino si así lo solicitare, el estado de cuenta

- I. que contenga la relación pormenorizada de ingresos y egresos del período correspondiente; los montos de las cuotas de administración pendientes de cubrirse; el saldo resultante de los fondos y fines a los que se destinarán los recursos en el período siguiente; las altas y bajas del inventario respecto de los bienes muebles ubicados en las áreas de uso común; y el señalamiento del plazo para formular observaciones y objeciones, en los términos del artículo 65.
- II. Acudir ante notario público, o verificar que la persona designada para ello, lo haga, para obtener la protocolización del acta de asamblea en la que se aprueben modificaciones al acta constitutiva o a los estatutos, y verificar que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.
- III. Vigilar la observancia y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta ley, el acta constitutiva y los estatutos del condominio, así como hacer las advertencias que correspondan.
- IV. Llevar el inventario de bienes muebles.
- V. Gestionar con las autoridades competentes las licencias y permisos que sean necesarios para la realización de obras en las áreas y bienes de uso común del condominio.
- VI. Las demás que fueren necesarias para el adecuado funcionamiento y mantenimiento del condominio, de conformidad con esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Observaciones y objeciones sobre el estado de cuenta:

Los condóminos podrán formular observaciones y objeciones al estado de cuenta, de manera verbal, en la sesión en que el administrador lo presente a la asamblea o, por escrito, en un plazo de diez días naturales contados a partir de la publicación del estado de cuenta en los estrados del condominio. Transcurrido dicho plazo se considerará que se está de acuerdo con el estado de cuenta de que se trate. En caso de que los condóminos hagan observaciones al estado de cuenta, el administrador, en un plazo de cinco días naturales, contados a partir de aquel en que las reciba, deberá contestar lo que a su derecho convenga. En caso de que el administrador no

diera respuesta respecto de las observaciones o éstas no satisfagan al condómino que las realizó, se dará conocimiento de la situación a la Asamblea para que analice el caso y acuerde lo que sea procedente conforme a las disposiciones legales y normativas aplicables.

1.2.1 Terminación de administración.

Por terminación de período.- Terminado el período de un administrador, este deberá entregar a quien lo sustituya, en un término que no exceda de siete días naturales, los estados de cuenta y, en general, toda la documentación y bienes que tuviera bajo su responsabilidad con motivo de su encargo.

Por renuncia de cargo.- El Administrador deberá dar aviso, por lo menos con 60 días de anticipación, en caso de renunciar a su cargo. Esta disposición deberá estar contenida en el contrato de prestación de servicios que se firme.

1.3 De los comités.

En el condominio se reconocerán dos comités, que serán el de Vigilancia y el de Supervisión Arquitectónica, salvo que en el futuro la asamblea general de condóminos cree otros para determinadas tareas.

Para la creación de un nuevo comité diverso a los existentes, se necesitará la aprobación del sesenta y cinco por ciento de la cuota de participación, sea en primera o en ulteriores convocatorias, sin la asistencia del sesenta y cinco por ciento de la cuota de participación no podrá ser creado.

El único comité que estará facultado para cobrar honorarios por sus servicios será el de Supervisión Arquitectónica, los cuales están regulados por el Reglamento de Construcción del Condominio "MAHAL".

Los demás comités no podrán cobrar remuneración alguna, ni los que se creen en el futuro.

1.3.1 Comité de vigilancia.

El comité de vigilancia tendrá por objeto supervisar las acciones del administrador en cumplimiento de sus facultades y obligaciones, así como dar seguimiento a la ejecución de los acuerdos de la asamblea.

El comité de vigilancia deberá rendir un informe anual a la asamblea.

Integrantes.

El comité de vigilancia se integrará por condóminos.

Estará compuesto por un presidente, un secretario y tres vocales, quienes deberán ser condóminos.

Atribuciones.

- I. Supervisar el adecuado desempeño de las funciones del administrador y procurar el cumplimiento de lo establecido en este reglamento, el acta constitutiva, los estatutos del condominio, los acuerdos de la asamblea, y demás disposiciones legales y normativas aplicables.
- II. Revisar y emitir dictámenes de los estados de cuenta, comprobantes, libros de actas y demás información relacionada con el condominio que rinda el administrador.
- III. Vigilar el adecuado manejo de los fondos del condominio.
- IV. Rendir un informe a la asamblea sobre las evaluaciones realizadas al administrador.
- V. Coadyuvar con el administrador para velar por el adecuado cumplimiento de las obligaciones de los condóminos.
- VI. Las demás que le confieran la ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Nombramiento.

El comité de vigilancia será nombrado cada dos años, salvo renuncia expresa, y sus miembros podrán ser reelegidos por un periodo igual, una vez cumplidos dos periodos consecutivos sus integrantes no podrán conformar parte del comité si no ha pasado cuando menos un periodo de dos años.

1.3.2 Comité de supervisión arquitectónica.

Estará formada por dos personas físicas o una persona moral, técnicamente calificadas y registradas para ejercer dicha labor y serán designadas por el administrador.

Su función será que se cumpla con el Reglamento de Construcción y uso de suelo.

Lo no estipulado en este capítulo sobre el Comité de Supervisión Arquitectónica será regulado por su propio reglamento (Reglamento de Construcción).

El pago en concepto de honorarios al Comité de Supervisión Arquitectónica para la revisión de los proyectos, será determinado por la misma comisión una vez recepcionado y evaluado el proyecto. Una vez hecho el pago, este Comité procederá a la revisión y pronunciamiento, en su caso, del visto bueno.

