

UN VOTO POR ASOCIADO.

El artículo VIGÉSIMO SÉPTIMO de los Estatutos de la Asociación Civil dispone que cada asociado tendrá derecho a un voto, lo cual es coincidente con el artículo 2,531 del Código Civil vigente para el Estado de México, actualmente abrogado, pero vigente y aplicable a la Asociación Civil, por la fecha de su Constitución.

A manera de lograr ser más explícito, les expongo lo siguiente:

- 1.- En su Acta Constitutiva de Régimen Condominal de fecha 24 de Agosto de 1989, se estableció en su Cláusula SEGUNDA, que por el simple hecho de adquirir cualquier unidad privativa del condominio se encuentran obligados a la observancia del Reglamento del Condominio.
- 2.- En su Reglamento Condominal, en el Artículo 40 se establece que cada propietario se obliga a cubrir el pago de las cargas comunes, en el porcentaje que le corresponda, como lo determine la Asamblea.
- 3.- En el artículo 47 del Reglamento se establece que aunque algún condómino abandone sus derechos o renuncie a usar los bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le impone el reglamento, la ley y el acta constitutiva.
- 4.- El artículo 48 se establece que el Condominio será administrado por la persona física o moral que designe la Asamblea, por mayoría del 51 % de propietarios, a quien se denominará El Administrador.
- 5.- En el artículo 65 se establece que cada condómino tendrá los votos que represente su porcentaje en las partes comunes (su pro indiviso).
- 6.- En el artículo 67 se establece que en caso de copropiedad, se debe designar un Representante Común para efectos de ejercer el voto.
- 7.- Según al Artículo TERCERO Transitorio de su Acta Constitutiva, iniciaron con una cuota de mantenimiento que se determinaba de multiplicar el pro indiviso de cada unidad privada por 40 días de salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal.
- 8.- Por asamblea de CONDOMINOS de 2006, protocolizada por Escritura 17,752 de 18 de Septiembre de 2008, con la participación de CIENTO CATORCE CONDÓMINOS, es decir, más del 51 % del total, y por acuerdo unánime al desahogar el Cuarto Punto de la Orden del día, acordaron que la administración del Condominio la llevara ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS Y COMERCIANTES DEL CENTRO COMERCIAL HELIPLAZA, A.C.

HASTA ESTE PUNTO, es importante hacerles notar que todas las decisiones de propietarios, en Asambleas de Condóminos, se deben tomar por votos y cada Condómino tendrá los votos que represente su porcentaje de propiedad común, es decir, por el pro indiviso que corresponde a cada unidad Condominal (punto 5 que antecede), haciendo notar que Ustedes lo han venido haciendo por unidad Condominal, es decir, una unidad igual a un voto, dos unidades igual a dos votos, y así sucesivamente, de lo que se advierte lo incorrecto que se ha venido manejando.

Las Asambleas de Condóminos únicamente deben convocarse para asuntos trascendentes que requieran el Quorum legal de propietarios, por lo que es acertado que la última Asamblea de Condóminos sea de 2006, por los aspectos siguientes.

La Asociación Civil no tiene propiedad alguna en el Condominio, ni capital social alguno, es decir, su patrimonio es diverso a sus propiedades condóminales, por lo cual su voto es personal no por unidad o unidades condóminales, ya que la Asociación Civil se crea y constituye únicamente para administrar su patrimonio Condominal, es decir, la vida diaria y necesidades del Condominio, por lo tanto, a cada asociado corresponde un voto, no un voto por unidad, sus partes sociales no representan mayor o menor valor que el de otro Asociado, sin depender del valor, área o plusvalía de sus propiedades condóminales.

9.- La Asociación Civil se Constituye en escritura 12,980, de 7 de Junio de 1990, y es hasta 2006 en que se le otorga la administración del Condominio, pasando a ser "LA ADMINISTRADORA" de manera legal.

10.- En su artículo 5 de Estatutos se establece quiénes se considerarán Asociados, mencionando que será toda persona que realice actividad en el Centro Comercial Heliplaza, es decir, todos los propietarios de unidades condóminales, por el hecho de haber adquirido un local comercial son considerados Asociados por la Asociación Civil.

11.- En su artículo 7 de Estatutos se establece **la obligación de todos los Asociados de pagar las cuotas que se fijen, obligación que según su fracción IV se transfiere a cualquier ocupante, usuario o nuevo adquirente de las propiedades del Centro Comercial Heliplaza.**

12.- **En el artículo 27 de Estatutos de manera expresa se establece que cada Asociado tendrá derecho a un voto.**

13.- En su artículo 29 de Estatutos se establece la necesidad de tener un documento que acredite su calidad de Asociado, por lo que el mismo les es útil para acreditar su calidad de Asociado, y junto con su estatus administrativo, les dará acceso a Asamblea.

EN VIRTUD DE QUE EL CARÁCTER DE ASOCIADOS PARTE DEL RECONOCIMIENTO COMO ASOCIADOS POR LA MESA DIRECTIVA DE LA ASOCIACIÓN CIVIL, Y POR SER PROPIETARIOS DE UNIDADES CONDOMINALES DEL MISMO CENTRO COMERCIAL; CUYA CALIDAD Y REGISTRO DEPENDE DEL RECONOCIMIENTO DE LA MESA DIRECTIVA, O BIEN, POR LA VOLUNTAD DE CADA UNO DE USTEDES, SE SUGIRIÓ PARA EL INICIO, DESARROLLO Y CONTROL DE LA PRÓXIMA ASAMBLEA, LO SIGUIENTE: 1.- QUE LA MESA DIRECTIVA ELABORE EL LIBRO OFICIAL DE REGISTRO DE ASOCIADOS DE LA "ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS Y COMERCIANTES DEL CENTRO COMERCIAL HELIPLAZA, A.C.", CON LA FINALIDAD DE TENER EL REGISTRO Y RECONOCIMIENTO DE DERECHOS DE LOS ASOCIADOS DE LA ASOCIACIÓN CIVIL, A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN, CON LO QUE LA ASOCIACIÓN CIVIL RECONOCE EL DERECHO Y CALIDAD DE CADA ASOCIADO, Y; 2.- TENER A LA BREVEDAD POSIBLE EL LIBRO DE REGISTRO DE ASOCIADOS EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA PLAZA, CON LA FINALIDAD DE QUE CADA ASOCIADO PUEDA PASAR A SUSCRIBIR SU REGISTRO, CON LO QUE ACEPTA SU REGISTRO Y CALIDAD DE ASOCIADO.

Es indispensable estar reconocido como Asociado en el Libro de Registro de Asociados de la Asociación Civil que se menciona, incluso sin aceptar con su firma su registro, **y estar al corriente en las cuotas de mantenimiento de su o sus unidades condóminales**, para obtener el pase y poder estar presente y **votar en la Asamblea.**

Reciban un cordial saludo.

Lic. Oscar Superano.
Agosto 2018