

# FEME |

FEDERACIÓN MEXICANA DE  
ADMINISTRADORES DE  
CONDOMINIOS Y EDIFICIOS



**LAS ACTAS DE  
ASAMBLEA  
CONDOMINALES:  
PORQUÉ ES TAN  
IMPORTANTE  
CUMPLIR CON  
ELLAS**

**POR: GENOVEVA B. FRANCO AGUADO  
VICEPRESIDENTA FEME - MÉRIDA**

## Contacto

Site  
[www.feme.mx](http://www.feme.mx)

Email  
[contacto@feme.mx](mailto:contacto@feme.mx)

Teléfono  
55- 8421 - 5555

Redes Sociales  
   FEMEMexico



## LAS ACTAS DE ASAMBLEA CONDOMINALES: PORQUÉ ES TAN IMPORTANTE CUMPLIR CON ELLAS

---

**Por:**  
**Genoveva B. Franco Aguado**  
Vicepresidenta FEME - Mérida

Un acta de asamblea es un documento escrito que establece todos los datos de las decisiones que se toman en las asambleas, así como los datos de las personas que intervinieron en éstas. Para entender un poco mejor, tenemos que dejar muy claro que estas asambleas son el órgano supremo de cualquier condominio y la máxima instancia para discutir y tomar acuerdos, por lo que el acta es sumamente importante para la paz de los condóminos.

En las Asambleas se tomarán las decisiones más relevantes para el condominio, y se discutirá lo que más le conviene a las áreas comunes del espacio que los condóminos comparten, decisiones entre las cuáles se encuentran cambios de la administración, servicios de vigilancia, mejoras, hasta incluso tomar la decisión de extinguir el régimen de propiedad en condominio.



## ¿Cómo funcionan?

El presidente de administración o el administrador único deberán de convocar a asamblea a todos los condóminos, indicándoles fecha, lugar y orden del día, es decir, temas a discutir y decidir. Estas reuniones deberán ser cuando menos una vez al año, conforme a lo que establecen casi todas las legislaciones en materia condominal, cuando son ordinarias, y en cualquier momento que se requiera cuando son extraordinarias.

Para que éstas Asambleas puedan ser válidas, deberán estar presentes por lo menos el 51% del total de los condóminos, salvo que los estatutos dispongan algo diferente, y las resoluciones deberán ser tomadas por mayoría simple de votos.

Hay ocasiones en los que el condómino no puede comparecer a una reunión de asamblea, en estos casos éste podrá otorgar una carta poder firmada ante dos testigos para que no pierda su derecho a participación en la asamblea.

## ¿Cómo es el Acta de la Sesión?

El acta que se levanta deberá contener lo siguiente:

- Hora de inicio y hora de fin de la reunión
- Carácter ordinario o extraordinario. Son ordinarias las asambleas anuales y extraordinarias las que se realicen fuera del periodo de asamblea, a petición de los condóminos o del administrador.
- La circunstancia de que la sesión se haya realizado en primera o segunda convocatoria.
- Fecha de la celebración.



- Lugar de la celebración: (generalmente es el mismo Condominio).
- Lista de asistencia.
- Orden del día (temas a discutir).
- Resoluciones tomadas.
- Firmas de los asistentes.

Algo importante de destacar es que todos los condóminos tienen derecho a participar con voz y voto en las sesiones de asamblea, así como someter a consideración los asuntos que considere que deban tratarse en las sesiones. Este derecho está regulado por todas las Leyes de Régimen de Propiedad en Condominio que encontramos en México.

El acta deberá constar en un libro, cuya elaboración, actualización y custodia estará a cargo del administrador del condominio. Es por esto la importancia de que el administrador sea una persona confiable y organizada ya que estará en su poder uno de los activos más valiosos de un condominio. Siempre se recomienda que el Administrador sea un profesional de la materia, ya que muchas veces en éste punto es donde comienzan la mayoría de los conflictos condominales.



Regresando a las Asambleas, condóminos asistentes a la asamblea se tendrán por notificados de los acuerdos el propio día de su realización, ya que su mera presencia los hace sabedores de todo lo que sucede en la reunión, sin embargo, los que no pudieron asistir tienen el derecho de que el administrador les notifique los acuerdos tomados, los cuáles generalmente se notifican por medio de los estrados del condominio, en un plazo no mayor a diez días contados a partir de la fecha en que se celebró la sesión.

### **Ahora bien, ¿Cómo nos aseguramos que se cumpla con lo que se acordó en la Asamblea?**

La solución a esto es que en la Ley se prevé la posibilidad de instalar un comité de vigilancia el cual tendrá como objetivo supervisar todas las acciones del administrador y verificar que lo que se acuerde en las Asambleas sea ejecutado. El cual tendrá como objetivo supervisar todas las acciones del administrador y verificar que lo que se acuerde en las Asambleas sea ejecutado.

Si en los estatutos no se prevé un comité de vigilancia, los condóminos que representen el 25% del total de las cuotas podrán convocar a una asamblea extraordinaria para instalar dicho comité.

Este Comité funcionará en la forma que se establezca en los estatutos o en el acta de asamblea por medio del cual se convoque, y siempre deberá de contar con un presidente y cuando menos dos vocales, todos condóminos, y deberá de contar también con un reglamento interno, mediante el cual se estipulen sus funciones, atribuciones y la forma en la que deberá de rendir informe anual a la asamblea, lo cual es un requisito para el Comité.

En resumen, es muy importante si eres condómino, participar en todas las Asambleas que realicen en tu Condominio, así como verificar que todos los acuerdos se integren al acta, ya que en éstas encontrarás la historia de todas las decisiones que se han tomado para el debido manejo del lugar en dónde tienes un porcentaje de propiedad.

#### **Más información**

**Tel: 55 - 8421 - 5555**

**Correo:** [Contacto@feme.mx](mailto:Contacto@feme.mx)

**Página web:** [www.feme.mx](http://www.feme.mx)

**Redes sociales:** @FEMEMexico

