

CAPÍTULO 1.- DENOMINACIÓN Y DOMICILIO.

CAPÍTULO 2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS.

CAPÍTULO 3.- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE GOBIERNO Y SUS FACULTADES.

APARTADO I.- DE LA ADMINISTRACIÓN.

APARTADO II.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

APARTADO III.- DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS.

CAPÍTULO 4.- LA FORMACIÓN DE LOS FONDOS DE RESERVA.

CAPÍTULO 5.- EL ESTABLECIMIENTO DE LAS BASES PARA LA FIJACIÓN Y EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y CREACIÓN DE FONDOS DE RESERVA.

CAPÍTULO 6.- RESTRICCIÓN DEL USO Y DISPOSICIÓN DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS Y DE ACTIVIDADES AFINES.

CAPÍTULO 7.- LA INSTANCIA Y EL PROCEDIMIENTO PARA RESOLVER CONFLICTOS ENTRE LOS CONDÓMINOS.

CAPÍTULO 8.- REGLAS PARA UTILIZAR INSTALACIONES DE USO COMÚN EN EL CONDOMINIO.

CAPÍTULO 9.- REGLAS Y HORARIOS PARA REALIZAR MUDANZAS, OBRAS DE ADAPTACIÓN, MANTENIMIENTO Y DECORACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS (DEPARTAMENTOS).

APARTADO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

APARTADO II.- DE LAS VIALIDADES Y ESTACIONAMIENTO.

APARTADO III.- HORARIOS PARA LA ADAPTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS DEPARTAMENTOS.

APARTADO IV.- ESTRUCTURAS.

APARTADO V.- DEMOLICIONES.

APARTADO VI.- ALBAÑILERÍA.

APARTADO VII.- ACABADOS.

CAPÍTULO 10.- DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA DEL DESARROLLO.

APARTADO I.- CONDÓMINO O USUARIOS.

APARTADO II.- VISITANTES.

APARTADO III.- DEL PERSONAL DE SEGURIDAD, LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO.

CAPÍTULO 11.- DE LA RECOLECCIÓN DE LA BASURA Y LAS MASCOTAS.

CAPÍTULO 12.- DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS COACTIVOS. 2

**CAPÍTULO 13.- LOS CASOS Y CONDICIONES EN QUE PUEDE SER MODIFICADO EL PRESENTE
REGLAMENTO.**

**CAPÍTULO 14.- LA TRANSFORMACIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO Y DESTRUCCIÓN DE LAS
EDIFICACIONES.**

CAPÍTULO 1

DENOMINACIÓN Y DOMICILIO

ARTÍCULO 1.- La Persona Jurídica creada con motivo de la constitución del presente régimen de condominio tendrá la denominación de “**SAN RAFAEL**”, y su domicilio se ubica en la calle

_____ **Guadalajara, Jalisco**, y consta de _____ **Unidades Privativas**.

Los titulares de la propiedad en condominio recibirán la denominación de condóminos. La titularidad puede referirse a un espacio o a su uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, pero sujetándose a los términos y condiciones establecidas en su régimen constitutivo y al presente reglamento interior, que se denominan áreas o bienes privativos; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual.

El conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina legalmente unidad condominal.

El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino, se denomina legalmente unidad privativa.

CAPÍTULO 2

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

ARTÍCULO 2.- Es obligación de todos los condóminos, los ocupantes de las unidades privativas bajo cualquier título, y los invitados de ambos, respetar y acatar todas y cada una de las disposiciones y obligaciones que se señalan en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, su Reglamento Interior y cualquier otra que provenga de las leyes o que se apruebe por la asamblea de condóminos.

ARTÍCULO 3.- Los condóminos deberán contribuir para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios del condominio, como también para constituir y conservar fondos de reserva, en base al porcentaje que sobre el condominio represente cada unidad privativa y al porcentaje que les correspondan sobre los elementos comunes. Los ocupantes o usuarios del condominio por cualquier título, son solidariamente responsables con los condóminos del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan, así como de cualquier responsabilidad que les resulte a sus acciones. Cuando se decreta la 3

realización de una obra de mejoramiento o voluntaria, en el mismo acuerdo deberán fijarse las bases para cubrir su costo.

ARTÍCULO 4.- El importe de las cuotas condominales iniciales serán fijadas por el Desarrollador en base a un presupuesto de operación; toda vez que a partir de que se realice la primer Asamblea, serán los propietarios en mayoría quienes decidan.

ARTÍCULO 5.- Todo condómino tendrá los siguientes derechos:

- I.- Que se le expida el estado de cuenta que guarde en el condominio;
- II.- 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 derecho de los demás;
- III.- Asistir y votar en las Asambleas de Condóminos;
- IV.- Formar parte del Consejo de Administración; así mismo podrá formar parte de los distintos Comités o puestos directivos del condominio;
- V.- Realizar las obras y adaptaciones que correspondan a su unidad privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que afecte la estructura, la cimentación, las paredes maestras, las azoteas, las redes de descargas de agua residuales, ni aquellas que puedan perjudicar la estética, la fachada, el diseño original, la seguridad, la durabilidad o la comodidad de las edificaciones. Todos los proyectos de adaptación deberán aprobarse previamente por el consejo de administración del condominio;

VI.- Los familiares de cualquier condómino que vivan en la unidad tendrán el derecho de ser admitidos como condóminos con derecho al uso y goce de los servicios e instalaciones del condominio de conformidad con lo establecido en el artículo anterior;

VII.- Los condóminos serán responsables de la conducta de sus familiares que dependan de ellos y tendrán la obligación de cubrir adeudos que éstos adquieran, reparar, en su caso, los daños que pudieran ocasionar;

VIII.- Los menores de once años de edad no tendrán acceso a ninguna de las instalaciones si no son acompañados de sus padres o una persona mayor, responsable de ellos y encargada de su cuidado, comportamiento y seguridad.

ARTÍCULO 6.- Los condóminos así como los ocupantes del condominio bajo cualquier título, no podrán, si no es con el consentimiento de la asamblea de condóminos y con arreglo a las leyes aplicables:

I.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad o salubridad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados; 4

II.- Efectuar actos en el exterior o en el interior de su unidad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, limite o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;

III.- Realizar obras o reparaciones fuera de los horarios permitidos, siendo los permitidos los días de lunes a viernes de las 09:00 nueve horas a las 18:00 dieciocho horas y los sábados de las 09:00 nueve horas a las 13:00 trece horas, salvo que sean por causa de fuerza mayor;

IV.- Derribar o trasplantar árboles o cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes;

V.- Modificar, alterar, ni destruir las áreas de uso común;

VI.- Estacionar su vehículo en un cajón de estacionamiento diverso al asignado por el desarrollador;

VII.- La utilización de los elevadores para la transportación de todo tipo de muebles para el equipamiento o mejoramiento de unidades privativas, en el entendido que la principal finalidad de estos, es la de brindar el servicio de transporte de condóminos y personas en general.

VIII.- Instalar cámaras o equipo de seguridad para uso individual fuera de su unidad privativa, así como en áreas de uso común tales como pasillos, patios, terraza, cajones de estacionamiento, etc.

IX.- Poseer animales de ningún tipo.

El infractor a estas disposiciones, independientemente de las sanciones que establece este título, será responsable por el pago de una multa equivalente a 10 diez salarios mínimos por el ingreso de la mascota y 10 diez salarios mínimos por cada día que permanezca dentro del condominio, y del pago de los daños y perjuicios que haya ocasionado.

ARTÍCULO 7.- La unidad condominal en su totalidad se divide en partes privadas o bienes de propiedad individual y bienes comunes o de propiedad común.

ARTÍCULO 8.- Son bienes de propiedad individual, las partes de la unidad condominal que no son bienes de propiedad común y cuya propiedad singular y exclusiva le corresponde a cada condómino de acuerdo con las medidas, linderos, espacio e instalaciones, determinados en esta escritura constitutiva, la que podrá en todo tiempo, transmitir por cualquier título legal a terceros, sin previo aviso, notificación o acuerdo de los demás condóminos, salvo al consejo de administración en los términos del presente reglamento. A estos bienes de propiedad individual también se les podrá denominar indistintamente como: “unidad privativa”, “departamento” o “vivienda”.

Los condóminos tendrán la obligación de entregar una copia certificada del título de propiedad de su unidad privativa al Administrador a efecto de que éste los inscriba en el Registro de Condóminos que se formará con 5

la finalidad de que el condómino acredite su calidad de tal en las asambleas y pueda participar y votar en las mismas, ya que el condominio denominado “SAN RAFAEL” considerará como condómino en la asambleas que se celebren, a la persona que aparezca inscrito como tal en el

Registro de condóminos, para este fin el Administrador deberá inscribir en dicho registro, a petición de cualquier titular, las transmisiones que se efectúen y que le fuesen acreditadas mediante el título de propiedad respectivo debidamente protocolizada y registrada en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

En el caso de venta de una unidad privativa, los condóminos no disfrutarán del derecho preferencial para adquirir el inmueble de otro condómino.

El nuevo adquirente, será solidariamente responsable de las cargas, gastos y obligaciones que haya asumido el antiguo condómino.

ARTÍCULO 9.- Son bienes de propiedad común y siempre que sean de uso general:

- a) Las obras de cimentación;
- b) Las obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- c) Los pórticos, puertas, corredores, escaleras, pasillos y patios;
- d) Los espacios de recreación y jardines;
- e) Los estacionamientos al público, según sea el caso, las rúas y andadores;
- f) Los locales de administración, almacenes de mobiliario destinado al condominio, como las bodegas, los locales destinados al alojamiento de intendentes, porteros, vigilantes, jardineros y servidumbre;
- g) Los ductos y postería para servicios de suministro como gas, y energía eléctrica;
- h) Los cableados para servicios telefónicos, de televisión por cable y conexiones a antenas para captar señales de radio y televisión;
- i) Los fosos, pozos, tinacos, cisternas, ductos de aguas pluviales y drenaje;
- j) Los ductos de desagüe y de calefacción;
- k) Los muros de carga y las azoteas; y
- l) Los demás que por su naturaleza y destino tengan ese fin.

ARTÍCULO 10.- Cada condómino podrá usar, gozar y disponer de su respectiva unidad privativa, enajenándola, gravándola o arrendándola, sin necesidad del consentimiento de los demás

condóminos y en general, ejercer todos los actos de dominio sobre su propiedad, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley establece y este Régimen y su Reglamento le imponen.

ARTÍCULO 11.- Cada condómino hará uso y destino de su unidad privativa en la forma y términos para lo cual 6

fue constituido el condominio y por lo tanto, no podrá usarla, ni destinarla a usos contrarios a los señalados en la escritura constitutiva y además no podrá efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad o buen aspecto del edificio, o el prestigio del condominio, ni aquellos actos que sean contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados, por lo tanto, cada condómino deberá efectuar a su propio cargo todas las reparaciones que requiera su propiedad privada o propiedad común de uso exclusivo que sean en beneficio del edificio o condominio.

ARTÍCULO 12.- Cada condómino podrá realizar las obras y adaptaciones que correspondan a su unidad privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que altere la fachada, cambie el diseño de puertas y/o ventanas, afecte la estructura, la cimentación, las paredes maestras, las azoteas, las redes de descarga de agua residuales, incluido en este supuesto la instalación de aire acondicionado y, en general, los bienes de uso común, ni aquellas que puedan perjudicar la seguridad, la durabilidad, la comodidad o la estética interior o exterior del edificio, o en general, del propio condominio.

Así mismo, los condóminos podrán instalar protecciones en las ventanas de su unidad privativa siempre y cuando cuenten con la autorización previa del diseño y por escrito del consejo de administración, a quién le deberán presentar las características específicas del diseño, los materiales y los colores a utilizar.

Todos los proyectos de adaptación deberán ser previamente aprobados por el consejo de administración del condominio.

ARTÍCULO 13.- Queda estrictamente prohibido tender ropa, tapetes o cualquier cosa en las ventanas, barandales y en cualquier lugar de uso común.

ARTÍCULO 14.- Cada condómino 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 derecho de los demás y sujetándose a los días y horarios que al efecto permita la administración.

Los derechos de cada condómino en los bienes comunes son esenciales a sus derechos de propiedad individual, por ello, cualquier afectación o disposición de la misma, se entiende referida a los bienes comunes.

ARTÍCULO 15.- El condómino que no hagan uso de su propiedad o de alguno o algunos de los bienes comunes, no quedará exento de las obligaciones que les competan como tal, siendo personalmente responsable de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por el presente Reglamento.

ARTÍCULO 16.- Cada condómino, será responsable de los daños o desperfectos ocasionados por este o por quienes ocupen su unidad privativa bajo el título que fuere, a otros condóminos y estará obligado a la 7

reparación del daño del condómino o tercero afectado.

ARTÍCULO 17.- Los condóminos están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones u obras necesarias en los bienes comunes del inmueble o en los techos y pisos medianeros y, si es necesario, el accesos a sus propiedades a los profesionistas, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo.

No se realizarán obras que atenten a la estabilidad e infraestructura del edificio, o que menoscaben la seguridad o comodidad del condominio, así como que impidan

permanentemente el uso de una parte o un servicio común aunque sólo sea a un condómino; a no ser que éste consienta y sea indemnizado proporcionalmente por los demás.

ARTÍCULO 18.- En caso de que cualquier condómino, por omisión del Administrador, realizara alguna reparación urgente a los bienes comunes o instalaciones generales, éste o éstos deberán ser reembolsados por los gastos que impliquen las mismas en la forma proporcional a los intereses que representen los condóminos, sin perjuicio de que el pago se les haga de manera inmediata afectándose cualquier provisión económica que exista en caja, salvo aquellas que estén destinadas a los pagos de impuestos, derechos, cuotas a organismos de seguridad social, salarios y proveedores del condominio.

ARTÍCULO 19.- Ningún condómino ni ocupante del inmueble podrá entorpecer las entradas, vestíbulos, escaleras, cubos, azoteas y demás lugares comunes, dejando en ellos objeto alguno, mucho menos si dicho objeto signifique pretensión de ejercer dominio sobre los bienes o áreas comunes o que dificulte el tránsito de personas o vehículos, o que las haga peligrosas; tampoco podrán ser utilizados para jugar, patinar, transitar en bicicleta, etcétera, ni realizar cualquier otra actividad que no corresponda al destino natural de ésta partes, ya que las mismas están destinadas al uso común y sólo podrá hacerse en los términos establecidos en este Reglamento.

ARTÍCULO 20.- No podrán colocarse en las puertas de los departamentos, viviendas, unidades privativas, ninguna clase de letreros, rótulos o placas de identificación, a menos que no sean los números de identificación colocados por el desarrollador. En caso de requerir su remplazo o renovación, se deberá contar con la previa autorización del Consejo de Administración del Condominio. Estos deberán guardar uniformidad gráfica, no afectar el buen aspecto o estética del edificio o condominio. Por ningún motivo se permitirá a los condóminos instalar, pegar o adherir letreros, rótulos, calcomanías, polarizar o placa alguna en cristales aun cuando se encuentren en su unidad privativa, que afecten el buen aspecto, el decoro, la estética exterior del edificio o su uniformidad gráfica.

ARTÍCULO 21.- Siendo las zonas para estacionamiento de vehículos bienes destinados para el uso exclusivo de 8

los condóminos, queda estrictamente prohibido a éstos permitir a cualquier tercero el que estacione su o sus vehículos en algún lugar que impida el acceso, libre tránsito peatonal o sobre un cajón o cajones de estacionamiento ajenos y de uso exclusivo de otro condómino.

ARTÍCULO 22.- No se permitirá tener en las unidades privativas, ni azoteas de los mismos, ni en áreas comunes, estacionamientos, animales de ningún tipo. Quedan sujetos de aprobación por escrito por parte del consejo de administración, perros de servicio debidamente adiestrados, que sirvan de apoyo a invidentes o personas con capacidades diferentes que vivan en alguna unidad privativa.

ARTÍCULO 23.- Cuando los condóminos tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden en contra de algún condómino, deberán dirigirse por escrito al consejo de administración, quién procurará resolver la controversia y procederá de conformidad con las fracciones I primera y IV cuarta del artículo 1031 un mil treinta y uno del Código Civil del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 24.- Los gravámenes que reporten los edificios será divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales del edificio gravado, y cada uno de los condóminos sólo responderán del gravamen que corresponda a su unidad privativa.

ARTÍCULO 25.- Para los efectos fiscales cada departamento se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional de los bienes comunes a efecto de que cada condómino pague, individualmente, todos los impuestos y derechos que les correspondan legalmente.

ARTÍCULO 26.- De igual manera cada condómino pagará independientemente y en forma oportuna su cuota de mantenimiento, los servicios de luz, teléfono, gas, etcétera, que utilice en forma exclusiva en su unidad, con la salvedad de que si dejare de cubrir oportunamente, el condómino o cualquier ocupante de la unidad privativa, el importe de los consumos de agua potable y de gas que se realice en su unidad privativa, el Administrador está plenamente facultado, y sin necesidad de trámite o permiso previo alguno, para restringir en un cien por ciento el suministro de tales fluidos y servicios, y lo anterior se establece dada la naturaleza especial del suministro de los mismos. El servicio del agua lo cobrará la administración en base a su consumo y el precio por m³ (metro cúbico) que arroje el recibo del SIAPA (Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua y Alcantarillado).

ARTÍCULO 27.- Cada condómino se obliga a contribuir al pago de las cargas comunes, en el porcentaje que le corresponde, según presupuesto que acuerde la Asamblea y en la forma que ésta determine.

ARTÍCULO 28.- Son cargas comunes:

- a).- Los impuestos y derechos de los que sea causante el condominio. 9
- b).- Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del inmueble.
- c).- Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones de todo el personal al servicio de los intereses comunes de los condóminos del inmueble.
- d).- Los gastos generales de agua y de alumbrado en todas las partes comunes, así como los servicios de luz, teléfono y agua para las oficinas de la administración y en su caso, de la caseta de vigilancia.
- e).- Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio del inmueble.
- f).- Las primas de seguros propios del edificio.

g).- En general, todos los que determine la Ley, éste Reglamento o lo que acuerde la Asamblea de condóminos.

ARTÍCULO 29.- Los condóminos deberán contribuir para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios del condominio, como también para constituir y conservar fondos de reserva para gastos, en base al porcentaje que sobre el condominio represente cada unidad privativa; pero cuando un condominio conste de diferentes elementos y comprenda varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones como montacargas, antenas y otros elementos o aparatos, de uso exclusivo de uno o varios condóminos, los gastos que por ello se originen serán a cargo de quienes directa y exclusivamente se sirvan.

ARTÍCULO 30.- El condómino que no cumpla con cualquiera de las obligaciones a cargo suyo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos.

ARTÍCULO 31.- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le impone la Ley, la escritura constitutiva y este reglamento.

ARTÍCULO 32.- Las cuotas a cargo de los condóminos deberán pagarse por adelantado, precisamente en el plazo establecido en este mismo reglamento interior y, en caso de no hacerse, se pagará por concepto de intereses moratorios, la tasa establecida en el mismo por el sólo retardo del cumplimiento de tal obligación.

ARTÍCULO 33.- Los ocupantes o usuarios del condominio por cualquier título, son solidariamente responsables con los condóminos del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan, así como de cualquier responsabilidad que les resulte por sus acciones.

CAPÍTULO 3

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE GOBIERNO Y SUS FACULTADES

APARTADO I.- DE LA ADMINISTRACIÓN. 10

ARTÍCULO 34.- El bien inmueble afecto al presente régimen de propiedad en condominio, será administrado por la persona física o moral que designe la asamblea ordinaria de condóminos, a quien se le denominará Administrador.

El acta que se levante con motivo de la designación del administrador y en su caso el otorgamiento de la fianza que se constituya para el desempeño de su cargo, serán protocolizadas por Notario Público con residencia o jurisdicción en el lugar en que esté asentado el condominio y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

La designación del primer administrador, cuyo encargo no podrá exceder del término de un año, compete a quien constituye el régimen de condominio. Éste administrador continuará en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo antes mencionado, mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado no tome posesión de su cargo.

ARTÍCULO 35.- El administrador tendrá a su cargo la administración de los bienes afectos al régimen de condominio y será el ejecutor de los acuerdos de las asambleas de condóminos y del consejo de administración, así como representante legal del condominio frente a terceros; en consecuencia el administrador queda investido de las facultades y obligaciones siguientes:

a).- Representar al condominio con Poder General Judicial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, para aperturar y manejar cuentas bancarias y poder cambiario, en los términos del artículo 2207 dos mil doscientos siete del Código Civil del Estado de Jalisco, artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y los artículos concordantes de los demás Códigos Civiles vigentes en todos los estados de la República Mexicana y el Distrito Federal, mismos que aquí se dan por reproducidos como si se transcribiesen a la letra.

El Apoderado tendrá de una manera enunciativa más no limitativa, las siguientes facultades: Poder General Judicial para Pleitos y Cobranzas. Con las facultades generales para pleitos y cobranzas de conformidad con las disposiciones del primer párrafo del Artículo 2554 dos mil

quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, con inclusión de todas aquellas facultades generales y especiales que requieran poder o cláusula especial, de acuerdo con el Artículo 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del mismo Código y sus correlativos de los que rigen en todos los Estados de la República Mexicana, incluyendo los Artículos 2207 dos mil doscientos siete y 2236 dos mil doscientos treinta y seis del Código Civil del Estado de Jalisco, para que lo ejercite y comparezca ante toda clase de personas y autoridades ya sean federales, estatales o municipales, empresas descentralizadas o de participación estatal, administrativas, militares, 11

judiciales, civiles, penales y del trabajo con todas las facultades generales y aún las especiales que de acuerdo con la Ley requieran cláusula expresa, estando facultado a manera enunciativa y no limitativamente, para que pueda iniciar y proseguir toda clase de juicios; desistirse de la acción o de la instancia, según proceda; contestar demandas, oponer excepciones y reconvenir; prorrogar jurisdicción; recusar con causa o sin ella a Magistrados, Jueces y Secretarios; promover y alegar incompetencia; renunciar al fuero del domicilio de la Poderdante y someterla a otra competencia; ofrecer y rendir pruebas, objetar y tachar las del contrario; articular y absolver posiciones; promover toda clase de incidentes; ofrecer alegatos; consentir e impugnar sentencias; interponer recursos ordinarios y extraordinarios, e inclusive desistirse de ellos, así como del juicio de amparo; asistir a remates, hacer posturas, formular pujas y mejoras, adquirir en venta de autoridad, pedir adjudicación de bienes que sean materia de algún juicio; transigir; comprometer en árbitros y arbitradores; pactar procedimientos convencionales en los casos permitidos por la Ley y recibir pagos; presentar denuncias, acusaciones o querellas penales, y ratificarlas cuando así se le requiera; coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales pudiendo constituir a su representado en parte civil u ofendida en dichos procesos y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite; y en general, agotar todos los trámites en aquellos asuntos que sean compatibles con la naturaleza de este mandato, ante personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, así como ante cualquier autoridad, sea Judicial o de carácter Administrativo, tanto Federales como Estatales o Municipales.

De igual forma el Administrador se encontrará investido con facultades de Administración en el área laboral, a fin de que represente al condominio en los términos de los Artículos 11 once, 692

seiscientos noventa y dos, fracciones II segunda y III tercera, y 695 seiscientos noventa y cinco, de la Ley Federal del Trabajo, y en consecuencia, celebre toda clase de convenios de carácter conciliatorio y obligar a la empresa a su cumplimiento ante las Juntas Federal o Local de Conciliación en el Estado o fuera del mismo, así como a las Audiencias de Conciliación, Demanda y Excepciones, Ofrecimiento y Admisión de pruebas que se celebren ante las Juntas Federal o Local de Conciliación y Arbitraje, en el Estado de Jalisco o en cualquier otra Entidad dentro de la República Mexicana, con facultades conferidas para conciliar, transigir y celebrar convenios con los trabajadores demandantes, así como para intentar toda clase de acciones de carácter laboral, contestar demandas, oponer excepciones, ofrecer y rendir pruebas, absolver posiciones como representante legal independientemente de ser Apoderado del condominio, alegar, cumplimentar laudos, así como para llevar el juicio en todas sus instancias, sin ninguna restricción en los términos de los Artículos 873 ochocientos setenta y tres al 891 ochocientos noventa y uno de la Ley Federal del Trabajo, incluso interponer el Juicio de Amparo, 12

y en general, representar al condominio en toda clase de juicios de carácter laboral hasta su culminación, así como ante cualesquiera de las Autoridades del Trabajo que señala el artículo 523 quinientos veintitrés del ordenamiento legal antes citado, siguiendo todos los trámites legales y administrativos ante todos sus departamentos y dependencias oficiales hasta su terminación, así como ante los Sindicatos con los cuales existan contratos colectivos de trabajo, y para todos los efectos de conflicto. Poder General para Actos de Administración. Poder conforme al tercer párrafo del artículo 2207 dos mil doscientos siete del Código Civil del Estado de Jalisco y su concordante 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, así como los demás preceptos correlativos de los ordenamientos vigentes en las demás entidades federativas donde se ejerza el mandato con facultades para poder realizar todas las operaciones inherentes al objeto de la Sociedad, teniendo entre otras, que se mencionan en forma enunciativa y no limitativa, las de celebrar, modificar y rescindir contratos de arrendamiento, de comodato, de mutuo y de cualquier otra índole.

Facultades para manejo de cuentas bancarias. Quedando facultado para abrir, mantener y cerrar cualquier tipo de cuentas bancarias en nombre y representación de la Sociedad; para

contratar, ejecutar, entregar, modificar o terminar en nombre y representación de la Sociedad todos los mandatos para la apertura, mantenimiento, operación y cierre de dichas cuentas bancarias y todo tipo de contratos, documentos y acuerdos con el Banco relacionadas con el establecimiento de y la provisión de la administración de efectivo que haga el Banco a la Sociedad, así como los servicios y productos, incluyendo mas no limitado a: Contratos de Cuenta Internacional, Carta de Autorización a Terceros y Términos y Condiciones de Servicios de Tesorería; para operar y designar personas autorizadas para operar, en nombre de la Sociedad cualquiera de las cuentas bancarias que tenga la Sociedad , incluyendo la facultad para dar instrucciones respecto a dichas cuentas bancarias; y para revocar cualquier autorización previamente otorgada a cualquier persona para operar dichas cuentas bancarias.

Poder Cambiario. Poder general para emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, librar, endosar y ceder toda clase de títulos de crédito de conformidad con los artículos 9 nueve y 85 ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como tramitar y recibir en nombre de la Sociedad, Token de Seguridad para consulta electrónica de movimientos bancarios.

El Administrador no podrá sustituirse en el ejercicio de los poderes a éste conferidos o delegar sus facultades en terceros, salvo que así se lo autorice expresamente el Consejo de Administración.

b).- Verificar y atender la operatividad, mantenimiento de instalaciones, servicios generales, bienes comunes y conservación de la edificación; 13

c).- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración;

d).- Realizar las obras de conservación, de mejoramiento y reparaciones urgentes a bienes comunes e instalaciones generales conforme a lo establecido en el artículo siguiente;

e).- Cobrar las cuotas de mantenimiento y administración del condominio, sean de carácter ordinario o extraordinario, así como del fondo de reserva para gastos y extender los recibos que amparen los pagos a cargo de los condóminos;

f).- Llevar los libros y documentación que soporten los gastos efectuados, los que deberán tener una actualización no mayor de quince días hábiles;

g).- Llevar los libros del condominio, que cuando menos deberán ser tres:

1. El primer libro, que será para asentar las actas de asambleas de condóminos;
2. El segundo libro, para asentar las actas de asamblea del consejo de administración;
3. El tercer libro, para registrar los ingresos y egresos del condominio; y Cuando así lo estime necesario la asamblea de condóminos podrán llevarse los libros de registros auxiliares que se requieran; también podrán utilizarse para llevar los registros auxiliares sistemas de cómputo.

Los libros antes indicados deberán ser autorizados en la primera hoja útil por el secretario del ayuntamiento de correspondiente a la ubicación del condominio.

Al realizarse los asientos en los libros señalados se deberán conservar como apéndice de dichas actas los documentos relativos a las mismas.

Cuando por cualquier circunstancia no fuere posible asentar el acta en el libro que corresponda, para su validez, deberá ser protocolizada por notario, con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio;

h).- Realizar trimestralmente un estado de cuentas que deberá contener:

- I.- Un informe analítico de los gastos del trimestre;
- II.- Un informe consolidado que demuestre y refleje los ingresos y las cuotas vencidas pendientes de pago;
- III.- Un listado general de los deudores explicando el origen de su adeudo;
- IV.- Una relación de los acreedores explicando el origen de sus créditos; y
- V.- Los saldos en efectivo que existan.

El Administrador, durante la primera quincena del mes inmediato siguiente a cada trimestre, pondrá a disposición de los condóminos, en las oficinas de la administración, el estado de cuenta anterior junto con los documentos que justifiquen dicho informe para que éstos puedan ser revisados. A solicitud que por escrito le 14

realice cualquier condómino, el Administrador entregará al solicitante fotocopia del informe realizado.

i).- Convocar a asambleas ordinarias o extraordinarias de condóminos y presidir las mismas;

j).- Auxiliar y en su caso hacer que se auxilie a los comités específicos que llegaren a formarse para la realización de una obra concreta o para el logro de un fin determinado; y

k).- Contratar, nombrar y remover a los intendentes, porteros, vigilantes, jardineros y servidumbre en general, los que estarán a sus órdenes directas y los que servirán para el cumplimiento de sus funciones administrativas.

l).- Contratar los seguros para la totalidad del inmueble, de acuerdo con el monto que la Asamblea de condóminos determine y recibir las indemnizaciones correspondientes en caso de siniestro, las que empleará para restaurar o volver las cosas al estado que guardaban antes del mismo.

m).- Llevar un Registro de condóminos en el cual contendrá el nombre y las generales de cada uno de los condóminos y la identificación de la unidad privativa de la cual es propietario y los datos esenciales de su título de propiedad y para tal efecto deberá de recibir de los condóminos una copia certificada del título de propiedad de la respectiva unidad privativa a efecto de que los inscriba en el Registro de condóminos que se formará con la finalidad de que el condómino acredite su calidad de tal en las asambleas y pueda participar en las mismas, ya que el Condominio considerará como condómino en las asambleas que se celebren, a la persona que aparezca inscrito como tal en el Registro de condóminos., por lo que el Administrador deberá inscribir en dicho registro, a petición de cualquier titular, las transmisiones que se efectúen y que le fuesen acreditadas mediante el título de propiedad respectivo debidamente protocolizada y registrada en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

n).- Las demás que le confiera la escritura constitutiva, éste reglamento, el Código Civil del Estado o cualquier ordenamiento legal que le sea aplicable.

ARTÍCULO 36.- En relación con el inciso d) del artículo anterior, el Administrador realizará obras en bienes comunes e instalaciones generales observando las siguientes reglas:

l.- Las obras de conservación las realizará siguiendo las instrucciones que de manera permanente o precisa le determine el Consejo de Administración y sin necesidad de acuerdo de los condóminos, las que efectuará con cargo al fondo de reserva para gastos de mantenimiento y administración;

II.- Las obras de mejoramiento se harán previo el acuerdo de los condóminos tomado en asamblea extraordinaria. Dichas obras serán dirigidas en su ejecución por el Administrador, con vigilancia del consejo de administración o cuando se nombre una comisión específica para ello, bajo responsabilidad de la misma. Al efecto se estará a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 12 doce anterior; 15

III.- Las reparaciones urgentes a bienes comunes las efectuará sin necesidad de autorización previa y en caso de no hacerlo en el tiempo prudente, la podrá realizar cualquier condómino estando a lo establecido en el artículo 13 trece que antecede.

IV.- El Administrador deberá hacer efectivas las garantías que en su caso otorguen el constituyente del condominio, o los contratistas que realizaron las obras.

ARTÍCULO 37.- Las medidas que tome y demás disposiciones que dicte el administrador dentro de la órbita de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos a menos que la Asamblea las modifique o revoque.

ARTÍCULO 38.- El Administrador, para tomar posesión de su cargo, deberá garantizar el cumplimiento de sus obligaciones con fianza de Compañía autorizada, la cual deberá expedirse por la cantidad que señale la asamblea ordinaria de condóminos, salvo que se trate de Institución de Crédito que por disposición de la Ley, no está obligada a otorgar fianza, con la salvedad que el primer administrador queda liberado de esta obligación.

ARTÍCULO 39.- El Administrador durará en su cargo indefinidamente a menos que la Asamblea Ordinaria, acuerde lo contrario; pero en todo caso continuará en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiese concluido el plazo designado en acto posterior, mientras no se haga un nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.

ARTÍCULO 40.- El administrador será solidariamente responsable con los que le hayan precedido por las irregularidades en que hubiesen incurrido éstos si, conociéndolas, no las denunciare a la

Asamblea, para lo cual deberá convocarla a la brevedad posible una vez que se haya hecho de su conocimiento las irregularidades incurridas, o en su caso, al Consejo de Administración para que lo manifieste a la asamblea en su informe correspondiente.

ARTÍCULO 41.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar en un término que no exceda de 15 quince días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles, y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, sin que dicho plazo pueda ampliarse sino por causa justificada que acrediten tal demora.

APARTADO II.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 42.- El consejo de administración se integrará con el número de miembros que designe la Asamblea Ordinaria de condóminos, única inferior a 3 tres miembros, los cuales deberán ser condóminos u ocupantes 16

de alguna propiedad del condominio con el consentimiento del condómino, y estar al corriente en el pago de cuotas del condominio.

Las decisiones del consejo de administración serán tomadas por la mayoría de sus miembros.

El acta que se levante con motivo de la designación de consejeros y sus anexos, deberá ser protocolizada por Notario Público con residencia o jurisdicción en el lugar en que esté asentado el condominio, y el acta que se levante con motivo de la designación de los consejeros y sus anexos, deberá ser protocolizada por notario con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio y contener cuando menos: a).- El instrumento donde conste el acto mediante el cual se afectó la edificación al régimen de condominio, mencionándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; b).- Las facultades que según el reglamento del condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley; c).- Las reformas que en su caso se hubieren efectuado; y d).- Se transcribirá en lo conducente el acta levantada. De la escritura que contenga

la protocolización, se tomará nota en la inscripción del condominio que se lleve en el Registro Público de la Propiedad. El acta que se levante también deberá asentarse en el libro de actas del propio condominio.

ARTÍCULO 43.- El cargo de consejero es indelegable y honorario; sin embargo la asamblea de condóminos, cuando así lo estime necesario podrá determinar el pago de alguna remuneración a sus integrantes, o a parte de ellos.

ARTÍCULO 44.- El consejo de administración tendrá la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común y en consecuencia se encontrará investido de las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Representar a los condóminos con Poder General Judicial para Pleitos y Cobranzas y para Actos de Administración, con todas las facultades generales y aún las especiales que de acuerdo con la Ley requieran cláusula expresa de conformidad y en los términos del primero y segundo párrafos de los Artículos 2207 dos mil doscientos siete del Código Civil en vigor para el Estado de Jalisco, aplicable en materia común y su correlativo, el Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable en materia Federal en toda la República Mexicana, así como de los Artículos 2236 dos mil doscientos treinta y seis y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete, de los ordenamientos legales antes citados, respectivamente, estando facultado a manera enunciativa y no limitativamente, para que pueda iniciar y proseguir toda clase de juicios; desistirse de la acción o de la instancia, según proceda; contestar demandas, 17

oponer excepciones y reconvenir; prorrogar jurisdicción; recusar con causa o sin ella a Magistrados, Jueces y Secretarios; promover y alegar incompetencia; ofrecer y rendir pruebas, objetar y tachar las del contrario; articular y absolver posiciones; promover toda clase de incidentes; ofrecer alegatos; consentir e impugnar sentencias; interponer recursos ordinarios y extraordinarios, e inclusive desistirse de ellos, así como del juicio de amparo; asistir a remates, hacer posturas, formular pujas y mejoras, adquirir en venta de autoridad, pedir adjudicación de

bienes que sean materia de algún juicio; transigir; comprometer en árbitros y arbitradores; pactar procedimientos convencionales en los casos permitidos por la Ley y recibir pagos; presentar denuncias, acusaciones o querellas penales; coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales pudiendo constituir a sus representados en parte civil u ofendida en dichos procesos y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite; y en general, agotar todos los trámites en aquellos asuntos que sean compatibles con la naturaleza de este mandato, ante personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, así como ante cualquier autoridad, sea Judicial o de carácter Administrativo, tanto Federales como Estatales, Municipales o del Distrito Federal.

II.- Vigilar que el administrador cumpla con las obligaciones que se le imponen y pedir a éste informes y cuentas de sus gestiones; cuando lo estime necesario;

III.- Reunirse cuando menos una vez al mes para recibir noticia del administrador, que podrá expresarse en forma oral u escrita respecto de la marcha y negocios del condominio verificando los estados contables y sus asientos en los libros;

IV.- Comprobar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

V.- Coadyuvar con la administración en la observancia por los condóminos del cumplimiento de sus obligaciones;

VI.- Rendir a la asamblea de condóminos, anualmente durante el primer trimestre, un informe de labores así como del estado general que guardan los asuntos del condominio y su posición financiera;

VII.- Autorizar la celebración de cualquier contrato que implique la ocupación y uso de los bienes y servicios comunes, por terceros extraños a los condóminos; en este caso, los contratos que se celebren en contravención a los reglamentos y a lo aquí estipulado, serán nulos de pleno derecho;

VIII.- Autorizar al administrador para otorgar o conferir directamente poder general con facultades judiciales y de administración en favor de quienes estime pertinente para defensa y representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales. Los poderes que se confieran comprenden las facultades de articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con 18

el ministerio público; adquirir bienes en remate o fuera de él haciendo las posturas y pujas que procedan, celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías. En los poderes bastará y será necesario que se relacionen los siguientes puntos:

a).- El instrumento mediante el cual constituyó el régimen de condominio respecto de la edificación, destacándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; b).- Las facultades que según el reglamento de condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley; c).- Las reformas que en su caso se hubieren efectuado; d).- El acta mediante la cual se hizo la designación de los consejeros; e).- Los datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en el cual se hubieren inscrito los instrumentos a que se refieren los puntos que anteceden; y f).- El acta de consejo en la que se acordó el otorgamiento del poder; ésta deberá ser transcrita en lo conducente.

IX.- Entregar al Administrador las instrucciones permanentes o precisas con el fin de realizar obras de conservación del condominio; así como vigilar las obras de mejoramiento que efectúe el administrador previo el acuerdo de la asamblea extraordinaria de condóminos;

X.- Las demás que determine la Ley, este Reglamento o lo que acuerde la Asamblea de condóminos.

ARTÍCULO 45.- Los miembros del consejo de administración durarán en su cargo indefinidamente a menos que la Asamblea Ordinaria, acuerde lo contrario; pero en todo caso continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiese concluido el plazo designado en acto posterior, mientras no se haga un nuevo nombramiento y los nombrados tomen posesión de sus respectivos cargos.

ARTÍCULO 46.- Los consejeros serán solidariamente responsables con los que les hayan precedido por las irregularidades en que hubiesen incurrido estos sí, conociéndolas, no las denunciaren a la Asamblea, para lo cual deberá convocarla a la brevedad posible una vez que se hayan hecho de su conocimiento las irregularidades incurridas por el anterior consejo.

APARTADO III.- DE LAS ASAMBLEAS DE CONDOMINIOS.

ARTÍCULO 47.- El Órgano Supremo de la Administración del Condominio radica en la Asamblea de Condóminos, la que podrá reunirse de manera Ordinaria o Extraordinaria, acordando los asuntos que sean de su competencia y sus resoluciones serán cumplidas por el Administrador del Condominio.

ARTÍCULO 48.- La Asamblea Ordinaria se reunirá cuando menos una vez al año, dentro del primer trimestre y en ella se tratarán los siguientes asuntos:

I.- La discusión y en su caso, la aprobación del informe general sobre el condominio, tanto en bienes y servicios, 19

como su posición financiera, que deba rendir anualmente el Consejo de Administración de conformidad con lo establecido en este reglamento y lo dispuesto en la fracción VI sexta del artículo 1017 un mil diecisiete del Código Civil para el Estado de Jalisco;

II.- La elección de los integrantes del consejo de administración y en su caso, de las comisiones especiales;

III.- La designación del administrador;

IV.- La discusión y en su caso, la aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos para el siguiente año; y

V.- La discusión y en su caso, la aprobación del monto o cuantía de las cuotas ordinarias o extraordinarias para mantenimiento y administración del condominio, así como del fondo de reserva para gastos.

ARTÍCULO 49.- Para que se declare legalmente instalada la asamblea ordinaria en primera convocatoria, será necesario que concurran a ella los condóminos que representen cuando menos el 51% cincuenta y uno por ciento sobre los derechos del condominio.

Si no se reune el porcentaje antes señalado, se convocará por segunda vez a los condóminos para que celebren asamblea en segunda convocatoria y está se deberá llevar a cabo con él número de Condóminos que asista. Las resoluciones que se tomen en las asambleas ordinarias

serán válidas cuando se decida el negocio por los condóminos que tengan la mayoría porcentual de los derechos sobre el condominio, que estén representados por los asistentes a la misma.

ARTÍCULO 50.- La Asamblea Extraordinaria se reunirá en cualquier tiempo, cuando se requiera su decisión en alguno de los casos siguientes:

- I.- Modificar el reglamento del condominio;
- II.- Realizar obras voluntarias o de mejoramiento, debiéndose fijar las bases para cubrir su costo;
- III.- Transformar y disponer de los bienes comunes;
- IV.- Acordar sobre la modificación del régimen de propiedad en condominio o la extinción del mismo;
- V.- Incorporar nuevas áreas al régimen de propiedad en condominio o separar áreas afectas al mismo;
- VI.- Pedir al juez se obligue a un condómino a la venta de sus derechos;
- VII.- Acordar la reconstrucción del inmueble afecto al régimen de condominio;
- VIII.- Cualquier modificación al régimen de propiedad en condominio;
- IX.- Las demás decisiones que conforme a la Ley y este reglamento correspondan a los condóminos reunidos en asamblea extraordinaria, así como aquellas que en lo futuro dicha asamblea acuerde llevar a cabo.

ARTÍCULO 51.- La asamblea extraordinaria, podrá celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por los condóminos que representen 20

cuando menos el 75% setenta y cinco por ciento de los derechos sobre el condominio.

Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante asamblea en la que concurran los condóminos cuyos votos representen el porcentaje que se señala en el párrafo anterior, o se complementen en los siguientes 30 treinta días naturales a la celebración de la misma, con los condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y los aprueben, debiendo suscribir el acta correspondiente.

ARTÍCULO 52.- Las asambleas deberán verificarse invariablemente en el municipio de la ubicación del condominio, buscando siempre la mayor comodidad y fácil acceso a los condóminos; preferentemente se deberán desarrollar en la unidad condominal.

ARTÍCULO 53.- Las asambleas serán presididas por quien designen los condóminos asistentes a ellas, tomándose la votación por mayoría de personas asistentes a la misma, independientemente del porcentaje que representen en el condominio. El Administrador podrá ser designado presidente de la asamblea.

El presidente nombrará un secretario y uno o más escrutadores de entre los condóminos concurrentes, quien o quienes formularán la lista de asistencia y certificarán la presencia del quórum legal o reglamentario, para lo cual se considerará como condómino a quien aparezca inscrito como tal en el Registro de Condóminos a que se hace referencia en este reglamento. Hecho lo anterior, el presidente declarará instalada la Asamblea y procederá a tratar los asuntos de la Orden del Día.

ARTÍCULO 54.- Las asambleas de condóminos serán convocadas por el Administrador o por el Consejo de Administración; sin embargo, cuando éstos no lo hicieren por cualquier causa, los condóminos que representen por lo menos una quinta parte de los derechos del condominio, podrán requerirla a través del juez de primera instancia del ramo civil con jurisdicción en el municipio de la ubicación del condominio. De igual forma cualquier condómino podrá requerir al juez que convoque a la asamblea, cuando se hayan dejado de celebrar asambleas por más de un año.

Las convocatorias para la celebración de la asamblea serán suscritas por quien las haga, las que deberán señalar el día y la hora para la cual se cita a la asamblea, la clase de asamblea a verificar, el lugar de la reunión y los puntos a considerarse.

ARTÍCULO 55.- La convocatoria para asamblea ordinaria deberá hacerse cuando menos con quince días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

La convocatoria para asamblea extraordinaria deberá hacerse cuando menos con veinte días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse. 21

En ambos casos, la convocatoria se fijará en los lugares visibles de la edificación del condominio en la fecha en que se expida. Además, deberá notificarse por escrito a los Condóminos u ocupantes, en cada una de las Unidades Privativas, pero en el caso de que la Unidad Privativa se encuentre cerrada y sea imposible localizar al Condómino, la convocatoria será fijada a la entrada de su Unidad Privativa, haciendo esto las veces de notificación personal.

Cuando la convocatoria se formule por la autoridad judicial, bastará que se publique con la misma anticipación en uno de los periódicos de amplia circulación en el Estado, así como en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y sin perjuicio de que se coloque un ejemplar de la convocatoria en los lugares visibles del condominio.

Sin embargo, las Asambleas de condóminos podrán celebrarse sin convocatoria previa, siempre y cuando esté presente el 75% setenta y cinco por ciento de los condóminos computados con base en su proindiviso.

ARTÍCULO 56.- Todas las Asambleas de Condóminos que se lleven a cabo se ocuparan de los puntos de la orden del día que aparezca en la convocatoria respectiva, salvo en el caso descrito en el artículo anterior.

ARTÍCULO 57.- Los condóminos deberán asistir personalmente a las asambleas, o bien, hacerse representar mediante apoderado(s). Ni el administrador, ni los miembros del consejo de administración podrán representar a algún condómino.

Cuando el condómino representado sea una persona física, podrán hacerse representar mediante simple carta poder signada con dos testigos; tratándose de personas morales, la representación se hará constar mediante carta Poder simple otorgada por quien tiene atribuciones para ello, por lo que deberán anexar copia simple del poder notarial en que consten las facultades. Los apoderados, previa la celebración de la asamblea, deberán exhibir y registrar ante el administrador del condominio, los poderes en que acrediten su personería, el

que determinará si es o no válido el poder correspondiente conforme a lo establecido en este artículo.

ARTÍCULO 58.- En caso de copropiedad de un departamento, vivienda, casa o local, los condóminos copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de la votación.

ARTÍCULO 59.- Los acuerdos tomados en asamblea legalmente constituida, obligan a todos los condóminos, aún los ausentes, disidentes y en su caso, a los ocupantes por cualquier título de las unidades privativas.

ARTÍCULO 60.- De toda asamblea se levantará acta, misma que se asentará en orden cronológico en el libro respectivo y la que deberá contener: la fecha y lugar de su celebración, la lista de asistencia, los acuerdos o resoluciones que sean decretados en relación al orden del día, el recuento de votos a favor o en contra de 22

dichas resoluciones y la firma de las personas que funjan como presidente y secretario de la misma, así como del Escrutador o Escrutadores.

ARTÍCULO 61.- El Administrador tendrá a disposición de los condóminos, en sus oficinas, el libro de actas para consulta de cualquiera de ellos.

ARTÍCULO 62.- Las resoluciones tomadas fuera de asamblea, por unanimidad de los condóminos que representen el 100% cien por ciento de los derechos del condominio,- tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea ordinaria o extraordinaria, siempre que se confirmen por escrito.

CAPÍTULO 4

LA FORMACIÓN DE LOS FONDOS DE RESERVA

ARTÍCULO 63.- Se creará un fondo de reserva, el cual se formará con un porcentaje de las cuotas de mantenimiento y dicho fondo en ningún caso deberá ser inferior al equivalente al 10% diez por ciento de la cuota total anual. Para tal efecto en el presupuesto anual para la fijación de las cuotas, se deberá contemplar como gasto común el importe correspondiente para la formación del fondo de reserva que destinarán a la adquisición, reposición, mejora, sustitución, adición o reparación de mobiliario, equipo, herramientas y maquinaria con que deba contar el Condominio, gastos de conservación y administración originados por sucesos o eventos extraordinarios, y en su caso, se establecerán comités para asuntos particulares que coadyuven con el consejo de administración al respecto, los que pueden tener autonomía financiera.

CAPÍTULO 5

EL ESTABLECIMIENTO DE LAS BASES PARA LA FIJACIÓN Y EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y CREACIÓN DE FONDOS DE RESERVA.

ARTÍCULO 64.- Las cuotas de mantenimiento se determinarán con base en el presupuesto que acuerde la Asamblea de condóminos. El presupuesto deberá contemplar, como mínimos, los siguientes gastos comunes:

- a).- Los gastos de Administración, mantenimiento preventivo y correctivo de cualquier naturaleza que exijan las partes varias de propiedad común del Condominio.
- b).- Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones de todo el personal al servicio de los intereses comunes de los propietarios del Condominio.
- c).- Las cuotas correspondientes a la formación de una reserva destinada a gastos de conservación y administración. Dicho fondo en ningún caso deberá ser inferior al equivalente a 10% diez por ciento de la cuota total anual. 23
- d).- Las primas de seguros propias del Condominio si la Asamblea considera justificable su adquisición. El Condominio deberá asegurarse en su totalidad contra todos los riesgos normales

para su tipo de conjunto residencial. Las coberturas mínimas que deberá amparar la póliza de seguro serán las relativas a daños a terceros, terremoto, incendio, inundación, responsabilidad civil general cruzada, que cubra los daños que pueda ocasionar un condómino a otro o a varios otros, amparando tanto la construcción como los recubrimientos, acabados, contenidos y bienes muebles que fuesen aceptados.

e).- Las cuotas para el fondo de reserva para la adquisición, reposición, mejora, sustitución, adición o reparación de mobiliario, equipo, herramientas y maquinaria con que deba contar el Condominio.

f).- En general, todos los demás gastos que la Asamblea de condóminos considere necesarios. Los gastos comunes y en general las obras necesarias para mantener al Condominio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen correctamente, se ejecutarán por la Administración bastando la conformidad del Consejo de Administración, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración respectivo y de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Asamblea.

Cuando el presupuesto aprobado resulte insuficiente para cubrir los gastos comunes, la Administración convocará a Asamblea para que resuelva lo propio. Las obligaciones a cargo del condominio, se ejecutarán sobre los fondos del patrimonio común; en caso de no ajustar con el mismo, el excedente deberá ser pagado proporcionalmente, al interés que cada condómino represente.

Se consideran gastos útiles, aquellos que sin ser necesarios, aumentan el valor del Condominio; y voluntarios los que sirven solo para el ornato o al placer o comodidad de los propietarios del Condominio, estos gastos podrán efectuarse previo acuerdo de la Asamblea de condóminos.

Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a cubrir las cuotas de mantenimiento.

ARTÍCULO 65.- Las cuotas a cargo de los condóminos deberán pagarse por adelantado al Administrador del Condominio, precisamente dentro de los primeros 5 días naturales de cada mes calendario y, en caso de no hacerse dicho pago, generará un interés moratorio sobre un 5% cinco por ciento mensual por concepto de intereses, sobre los saldos insolutos.

Al momento de la entrega de cada unidad privativa por parte del desarrollador al Condómino, este deberá de pagar 2 cuotas de mantenimiento por adelantado y una cuota de mantenimiento que será aplicada al fondo de reserva.

Si la entrega de la unidad se realiza a más tardar el día 10 diez de cada mes, el condómino pagará el 100% 24

cien por ciento del monto de la cuota, si la entrega se realiza dentro de los días 11 once al 20 veinte de cada mes, el condómino pagará el 50% cincuenta por ciento del monto de la cuota y, finalmente; si la entrega se realiza dentro de los días 21 al último del mes en curso, no se le cobrará cuota hasta el siguiente periodo.

Es título ejecutivo el estado de cuenta que se emita después de haber transcurrido 90 días de haberse vencido el plazo para el pago, y que sea suscrito por el Administrador, con la aprobación del Presidente del Consejo de Administración. El estado de cuenta aquí indicado, deberá precisar con toda claridad el importe y origen del Adeudo, ya que estos pueden provenir, tanto de falta de pagos de cuotas, como por alguna otra responsabilidad que se derive a cargo del condómino, asimismo, el pago de los perjuicios que causen. Los ocupantes o usuarios del condominio por cualquier título, son solidariamente responsables con los condóminos del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan, así como de cualquier responsabilidad que les resulten a su unidad privativa.

Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad privativa, el Notario Público que elabora la escritura, deberá exigir a la parte vendedora la entrega de la constancia de no Adeudo expedida por el Administrador del Condominio.

CAPÍTULO 6

RESTRICCIÓN DEL USO Y DISPOSICIÓN DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS Y DE ACTIVIDADES AFINES

ARTÍCULO 66.- Queda prohibido el uso, arrendamiento o la compraventa a empresas o particulares para uso corporativo. Se permite el arrendamiento y la compraventa para uso

unifamiliar únicamente. Por tanto, está estrictamente prohibido usar las unidades privativas para cualquier giro comercial.

ARTÍCULO 67.- Cuando algún condómino desee arrendar o vender la unidad, deberá comunicar por escrito al Consejo de Administración, mediante el llenando de la solicitud respectiva. La respuesta deberá darse en un plazo no mayor a 7 siete días naturales.

La obligación de no hacer, consistente en no celebrar dichos actos jurídicos sin el previo consentimiento del Consejo de Administración, se entiende contraída por cada condómino al momento mismo de firmar la escritura dónde adquiera una unidad privativa del Condominio, sin necesidad de aviso posterior.

De no existir objeción a la solicitud del condómino por parte del Consejo de Administración, lo notificará de inmediato al condómino arrendante o enajenante. En dicho caso, se entenderá que el posible arrendatario o adquirente es admitido en el Condominio.

ARTÍCULO 68.- El condómino, su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí, quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la 25

representación del condómino en las Asambleas que se celebren: en todo momento el condómino es deudor y obligado solidario de las obligaciones del usuario.

ARTÍCULO 69.- Cada condómino y ocupante usará su respectiva Unidad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrá destinarlas a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni en consecuencia, hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del Condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. Si no, se sancionará de acuerdo a las cláusulas de penalizaciones.

ARTÍCULO 70.- En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resulten; aparte de que podrá ser sancionado en los términos del presente reglamento.

El seguro del condominio deberá incluir una cobertura de responsabilidad civil general y cruzada que cubra los daños que pueda ocasionar un condómino a otro o a varios otros, amparando tanto la construcción como los requerimientos, acabados, contenidos y bienes muebles que fuesen aceptados.

ARTÍCULO 71.- Sujeto a la previa aprobación escrita del Administrador, quien no podrá negarla irrazonablemente, cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, cumpliendo los requisitos señalados en el Reglamento, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte estructura, muros u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad, comodidad o aspecto exterior del inmueble. No se permitirá tapar los vidrios por la cara interior con elementos como tabla roca, madera, lamina, etc., el esmerilar, cambiar vidrios, pintar o colocar películas adhesivas o letreros que modifiquen el aspecto exterior del vidrio ni modificar, cambiar, pintar o modificar el aluminio o vidrio de ventanas, los desagües y la iluminación prevista en forma que desentone el conjunto o que modifique o perjudique la estética general del inmueble.

Las cortinas, persianas o forros exteriores deberán de ser forzosamente lisas, blancas y gruesas, que no permitan la visibilidad al estar cerradas, tanto para fachada frontal, lateral o posterior, esto siguiendo con lo señalado 26

anteriormente.

Los condóminos que violen lo establecido anteriormente, deberán restituir por su cuenta las cosas al estado en que se encontraban y cubrir los gastos y costos que en su caso se originen para obligarlos a hacerlo. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias.

CAPÍTULO 7

LA INSTANCIA Y EL PROCEDIMIENTO PARA RESOLVER CONFLICTOS ENTRE LOS CONDÓMINOS Y ÉSTOS CON EL CONDOMINIO.

ARTÍCULO 72.- Cuando surjan controversias entre los condóminos por los derechos que les competan en el uso de sus unidades privativas y bienes comunes, se resolverán conforme a las siguientes reglas: --

- I.- Las controversias entre condóminos deberán sujetarse necesariamente al arbitraje del consejo de administración;
- II.- El Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco será supletorio en estos conflictos; y
- III.- Las demás controversias que surjan, serán ventiladas ante el Juez de Primera Instancia del domicilio de ubicación del Condominio.

CAPÍTULO 8

PARA UTILIZAR INSTALACIONES DE USO COMÚN EN EL CONDOMINIO

ARTÍCULO 73.- Los usuarios deberán acatar las reglas y medidas que se dicten para el uso de la explanada, en relación con su conducta y comportamiento dentro del mismo, así como también respecto a aquellas situaciones que puedan salvaguardar su integridad física o su seguridad o la seguridad de los demás usuarios y deberán acatar asimismo el horario.

Queda estrictamente prohibido la utilización de balones, patines, patinetas, bicicletas, patín del diablo, triciclos, autos o motos eléctricos en áreas de uso común como pasillos, patios,

plazoletas, y en general en cualquier área que no haya sido destinada a fines lúdicos por la administración.

ARTÍCULO 74.- Son de uso único y exclusivo de los condóminos y de los familiares que habiten las unidades privativas, las áreas comunes de convivencia como podrá ser la Terraza común, salón de gimnasio y salón de eventos de uso múltiple, de acuerdo a los días, horarios y condiciones establecidos por la administración, siempre y cuando se encuentren al corriente en sus cuotas de mantenimiento, además requerirán de un depósito de garantía y cuota de limpieza, monto que será fijado en un principio por el Desarrollador. Queda 27

prohibido el ingreso de grupos o bandas musicales, “DJ’s”, y/o ingresar cualquier tipo de bocinas o altavoces que alteren la tranquilidad del condominio y la sana convivencia dentro del mismo. Se prohíbe además la utilización de asadores en áreas de uso común y dentro de las unidades privativas.

ARTÍCULO 75.- Esta estrictamente prohibido proferir insultos, hacer escándalo, fumar, comer e introducir todo tipo de recipientes o envases de vidrio.

----- REGLAS PARA UTILIZAR LAS AREAS DE USO COMÚN EN EL CONDOMINIO

--- APARTADO I.- GIMNASIO.

--- I.- Los usuarios deberán acatar las reglas y medidas que se dicten para el uso del gimnasio, en relación con su conducta y comportamiento dentro del mismo, así como también respecto a aquellas situaciones que puedan salvaguardar su integridad física o su seguridad o la seguridad de los demás usuarios y deberán acatar asimismo el horario del gimnasio.

--- II.- El gimnasio es de uso único y exclusivo de los condóminos y de los familiares que habiten la unidad privativa, no está permitido el acceso a los invitados ni instructores. El uso de los aparatos no está sujeto a reservación por lo que podrán utilizarse cuando estos se encuentren disponibles. La utilización

del gimnasio estará permitida únicamente en el horario que establezca la asamblea de condominios o el consejo de administración.

--- III.- El gimnasio no podrá ser utilizado para fiestas o reuniones de ninguna naturaleza.

--- IV.- Para utilizar el gimnasio será necesario portar un vestuario adecuado, que comprende: Camisetas con mangas, shorts para gimnasio y pants de calentamiento para los caballeros; leotardos, shorts elásticos, pants y shorts adecuados para damas.; la ropa no deberá contener metales de ninguna especie. El calzado adecuado deberá de ser tenis y calcetines, no se permite el uso de zapatos de playa, ni chanclas. No está permitido el ingreso descalzo. No está permitido el uso del gimnasio a niños menores de 16 años, aún acompañados de un adulto responsable.

--- V.- El uso de los equipos y pesas estará siempre bajo la responsabilidad del usuario y cada quien tendrá que traer su toalla de forma obligatoria.

--- VI.- Esta estrictamente prohibido en las áreas de ejercicio efectuar bromas, proferir insultos, hacer escándalo, fumar o comer. Queda también prohibido introducir todo tipo de recipientes o envases de vidrio. Los usuarios del gimnasio deberán quitarse todas las joyas y relojes, antes de realizar ejercicios.

No se permiten bebidas alcohólicas en el gimnasio. Algunas otras bebidas estarán permitidas únicamente en las áreas del gimnasio designadas para tal efecto. 28

--- VII.- Para la seguridad de los usuarios y óptimo uso de las instalaciones y equipos, se deberán observar las siguientes recomendaciones:

--- a) Realizar ejercicios de calentamiento muscular antes de usar los aparatos.

---b) No usar pesas que excedan su capacidad de carga, ni efectuar ciclos de ejercicios que pongan en riesgo su salud.

--- e) No usar los equipos cuando se encuentre bajo medicación o en tratamientos para bajar de peso.

--- d) Después de terminar los ejercicios deberá regresar el equipo usado a su lugar.

--- e) No dejar en ningún momento objetos sobre los aparatos, ni azotar las pesas.

--- f) No deberá utilizarlo con el cuerpo mojado o cubierto de aceite.

--- VIII.- El condómino y el usuario son responsables del cuidado de los equipos y en caso de descompostura por mala fe, se obligan a restituir al condominio por los daños ocasionados.

--- IX.- Queda estrictamente prohibido el uso del gimnasio a personal de servicio de los condóminos.

--- APARTADO II.- AREAS DE TERRAZA Y ZONA DE JUEGOS.

--- En los Eventos Especiales se observarán las siguientes:

--- I. El condómino podrá hacer uso del área de terraza cualquier día de la semana, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas condominales y lo solicite con 10 diez días de anticipación por escrito a la administración, sujetándose a los criterios de orden y preferencia que la misma establezca. Los horarios permitidos para la realización de eventos en la terraza serán de las 13:00 trece a las 22:00 veintidós horas.

--- II. El número de personas permitidas para este tipo de eventos es de hasta 30 treinta (incluyendo

adultos y niños); La asamblea de condóminos fijara el costo por la realización de estos eventos, en

atención al mantenimiento especial en que pudiera incurrir la administración del condominio por uso para

ese tipo de eventos, cantidad que no será superior al equivalente de 15 quince días de salario mínimo

vigente para la ciudad de Guadalajara, Jalisco.

--- III. Se permitirá que el condómino traiga los alimentos para los niños pequeños y la comida de los adultos deberá ser preparada en la cocina o asadores.

--- IV. Queda prohibido hacer movimiento de mesas, macetas y sombrillas para este fin.

- V. El área autorizada para eventos está restringida a terraza, asador y zona de juegos.
- VI. La responsabilidad y seguridad de los niños es ajena al condominio. Se pide tenga especial cuidado al acercarse al asador. 29

- VIII. En cada evento, es responsabilidad del condómino la limpieza del lugar, en caso contrario el costo por la realización de estos eventos podrá ser de hasta el equivalente a 15 días de salario mínimo de la zona correspondiente a la ciudad de Guadalajara, Jalisco.
- IX. Está estrictamente prohibido el ingreso de brincolines, inflables o cualquier objeto o estructura que no pertenezca al condominio o sus áreas comunes.
- X. No se permite el uso de bocinas, alta voces o cualquier amplificador que perturbe el orden y tranquilidad del condominio.
- XI. No se permite el ingreso de grupos versátiles, mariachis o proveedores de entretenimiento que por su número, sonoridad y características, perturbe el orden y tranquilidad del condominio.

CAPÍTULO 9

REGLAS Y HORARIOS PARA REALIZAR MUDANZAS OBRAS DE ADAPTACIÓN, MANTENIMIENTO Y DECORACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS (DEPARTAMENTOS).

APARTADO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 76.- El propietario deberá proporcionar por escrito a la Administración la siguiente información:

- I. Nombre de la persona autorizada para coordinar, dirigir y tomar decisiones sobre los trabajos.
- II. Nombre de la empresa y cargo dentro de ella.
- III. Dirección y teléfono de la empresa o persona responsable de coordinar y/o realizar las obras.
- IV. Lista del personal que laborará en los trabajos.
- V. Fecha de inicio de los trabajos y tiempo estimado de duración de los mismos.

ARTÍCULO 77.- El personal o responsable deberá identificarse todos los días en la caseta de ingreso y deberá dejar una identificación oficial vigente con fotografía, que podrá recoger a su salida.

ARTÍCULO 78.- El empleado debe presentar su credencial cada vez que ingresé al condominio, aun cuando sean varias veces al día.

APARTADO II.- DE LAS VIALIDADES.

ARTÍCULO 79.- El límite máximo de velocidad dentro de los estacionamientos es de 5km/hr. Cinco kilómetros por hora.

ARTÍCULO 80.- Queda prohibido en las vialidades o áreas de uso común:

- I. Estacionar cualquier tipo de vehículo, salvo en los estacionamientos destinados para ello.
- II. Lavar con manguera o con uso indiscriminado de agua, aspirar y/o reparar vehículos, salvo que dicha reparación sea indispensable para mover el vehículo de la vialidad o área común. 30
- III. Estorbar o entorpecer los accesos, salidas, la circulación vial y los pasos peatonales.
- IV. Arrojar basura.
- V. Las demás disposiciones que indiquen la Administración y los Comités.

ARTÍCULO 81.- El propietario de la unidad privativa es responsable de la conducta del personal a su servicio de sus proveedores y prestadores de servicios, por lo que en caso de que el personal que labora en la obra o acude a ella por motivo de los trabajos realizados, violare alguna de las disposiciones de este reglamento, será sancionado en el siguiente orden:

- a) En primer lugar, responderá la empresa constructora o contratista por la infracción que se cometa.
- b) En caso de no cubrir el costo de la sanción o de reincidencia en la Infracción, se trasladará la sanción al propietario de la unidad privativa.

ARTÍCULO 82.- Las sanciones serán cargadas a la empresa constructora y/o contratista y/o al propietario del inmueble por conducto de la Administrador del Condominio.

Las sanciones serán fijadas y modificadas por el Consejo de Administración, dentro del ámbito de sus atribuciones y serán inherentes del presente reglamento.

APARTADO III.- HORARIOS PARA LA ADAPTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS DEPARTAMENTOS.

ARTÍCULO 83.- Los horarios para realizar mudanzas y adaptaciones serán los siguientes:

El horario para efectuar mudanzas, será el siguiente:

LUNES A VIERNES DE LAS 09:00 HRS A LAS 20:00 HRS.

SÁBADOS DE LAS 09:00 HRS A LAS 18:00 HRS.

DOMINGOS Y DIAS FESTIVOS DE LAS 10:00 HRS A LAS 17:00 HRS.

El horario para efectuar trabajos a partir de que se ocupe el primer departamento del condominio, será el siguiente:

Lunes a Viernes de 9:00 nueve a 18:00 dieciocho Horas

Sábado de 9:00 nueve a 13:00 trece Horas

Este horario podrá ser modificado única y exclusivamente bajo causas de extrema necesidad si se cuenta con la aprobación del comité técnico o en caso de urgencia, del administrador del condominio.

APARTADO IV.- ESTRUCTURAS.

ARTÍCULO 84.- No está permitida la demolición de elementos estructurales como son columnas, trabes y losas, tampoco cualquier trabajo que implique el deterioro de algún elemento estructural (ranuras, perforaciones, huecos, etcétera), en caso contrario, el Administrador o el Consejo de Administración están facultados para 31

suspender los trabajos, hasta analizar las posibles consecuencias, deslindar responsabilidades y en su caso, ordenar la reparación efectiva y garantizada de los elementos dañados, trabajos que serán por cuenta y cargo del propietario.

No se permitirá colgar de la estructura algún tipo de elemento que pueda afectarla.

APARTADO V.- DEMOLICIONES.

ARTÍCULO 85.- En el caso de que algún propietario haya adquirido más de un departamento y que estos sean colindantes en sentido horizontal y a consecuencia de ello haya optado por unir dichos departamentos, podrá en el caso de departamentos ubicados en el mismo nivel demoler el muro doble intermedio que divide el área de terraza, pero para dicha demolición deberá entregar a la Administración vigente proyecto arquitectónico y carta solicitud para su evaluación y autorización previa.

No se permitirá efectuar ningún tipo de demolición que afecte áreas comunes, y muros que limitan los cubos de elevadores, así como muros estructurales.

APARTADO VI.- ALBAÑILERÍA.

ARTÍCULO 86.- Se permitirá usar tabla roca, panel W o cualquier muro prefabricado que cumpla con las características de estabilidad y peso volumétrico en los muros divisorios y estos deberán quedar desligados a la estructura mediante materiales de tipo compresible (celotex, poliestireno o similar) de 3 tres centímetros de espesor y no se permitirá que se anclen en las columnas elementos tales como dalas o cerramientos de concreto. Para evitar el volteo de estos muros se deberán de colocar en el extremo superior conectores que limiten sus desplazamientos en caso de sismo. Para el desplante y anclaje de castillos se deberá de hacer por medio de una cadena de concreto, ya que la compresión es de 5 centímetros de espesor y los anclajes pudieran traspasar dicha dimensión.

En el caso de muros divisorios se deberán respetar los lineamientos establecidos en el inciso de FACHADAS.

En el caso de que debido a la instalación sanitaria o bien por diseño arquitectónico se tenga que elevar el nivel de piso, este se podrá dar a través de rellenos con una limitante máxima de 90 noventa Kilogramos por metro cuadrado incluyendo el firme y acabado o bien con pisos falsos que no sobrepasen la carga antes señalada.

APARTADO VII.- ACABADOS.

ARTÍCULO 87.- Pisos.- Antes de colocar el piso terminado de las unidades, es necesario el que se Impermeabilice de acuerdo a especificaciones aprobadas por el Consejo de Administración vigente para que de esta manera se garantice el sellado e impermeabilidad del piso esto con el fin de dar a cada 32

propietario la seguridad de que no existan filtración es de los departamentos superiores.

El piso de los departamentos podrá ser de cualquier material que se elija ya sea alfombra, mármol, granito, cerámica, madera o cualquier otro material siempre y cuando su peso máximo sea de 80 kilogramos por metro cuadrado incluyendo firmes o rellenos.

Los pisos deberán respetar los límites del departamento con respecto a las áreas comunes, es decir que por ningún motivo se podrá alterar, dañar, traspasar y/o modificar el límite.

El nivel de la losa de los departamentos se encuentra aproximadamente a 4 cuatro centímetros por debajo del nivel de piso terminado del pasillo de servicio, por lo que los propietarios deberán igualar estos niveles en los accesos con el fin de evitar escalonamientos.

ARTÍCULO 88.- Corredores de Servicio.- No se podrá cambiar, modificar o sustituir cualquier elemento integrante de estas áreas como son: pisos, chapas de puertas, bisagras, puertas, lámparas, botoneras, color de los muros y plafones, etcétera, excepto el adicionar chapas de seguridad previamente aprobadas por la Administración vigente y al tono de la chapa de la puerta principal.

ARTÍCULO 89.- Vestíbulos de planta baja, explanadas. No se podrá cambiar, modificar o sustituir cualquier elemento integrante de estas áreas como son: chapas de puertas, bisagras, puertas, lámparas, botoneras, color de los muros y techos etcétera, excepto el, adicionar chapas de seguridad previamente aprobadas por la Administración vigente, tampoco se permitirá colocar elementos de ornato tales como cuadros, plantas, macetas, mobiliario, tapetes, esculturas, fuentes, adornos de temporada (árboles de navidad, inflables, etcétera), lámparas, etcétera.

ARTÍCULO 90.- Fachadas. Las siguientes son consideraciones que se tendrán que tomar en cuenta para no afectar el aspecto de las fachadas.

No se podrá modificar, pintar o cambiar los muros. De la misma forma, está estrictamente prohibida la colocación de cualquier tipo de antena en ventanas, patios o terrazas, así como cualquier tipo de instalación de cableado por el exterior del edificio, pasillos o áreas de servicio.

Todas las divisiones interiores dentro de los departamentos que lleguen hacia la fachada lo deberán de hacer siempre con respecto a la ubicación de los manguetes de aluminio, es decir que no se permitirá el tener muros que rematen directamente contra los cristales de la fachada.

Siendo necesario presentar para su aprobación a la Administración vigente, detalles del tipo de cierre a utilizar entre muros y manguetería de aluminio.

No se permitirá el tapar los vidrios por la cara interior con elementos como tabla roca, madera, lámina, 33

etcétera, el esmerilar, cambiar vidrios, pintar o colocar películas adhesivas o letreros que modifiquen el aspecto exterior del vidrio.

Todas las cortinas o persianas exteriores tanto de los departamentos deberán de ser en colores blancos, blanco hueso o blanco ostión, esto con el fin de conservar la uniformidad en el aspecto de la fachada, para lo cual se deberán de presentar muestras para su aprobación por parte de la Administración vigente.

ARTÍCULO 91.- Ventanas. No se podrá modificar o cambiar el tipo de vidrio o su acabado, así como tampoco se podrá cambiar, ni modificar el aluminio de la cancelería de dicha área. Queda prohibido hacer cualquier tipo de modificación a los desagües, la iluminación prevista, así como la puerta principal de acceso a cada unidad privativa.

En cuanto a las unidades privativas, queda estrictamente prohibido cualquier modificación o construcción dentro de sus patios, en caso de presentarse una situación de estas, el propietario acepta por medio de este reglamento que la Administración vigente proceda inmediatamente a su demolición y a volver el estado de los patios a su estado original, con cargo directo al propietario.

CAPÍTULO 10

DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA DEL DESARROLLO

ARTÍCULO 92.- Este Capítulo obliga a los propietarios, condómino o usuarios, constructores, empleados, personal de mantenimiento, administración y visitas en general, a observar las normas que regirán las 24 veinticuatro horas los 365 trescientos sesenta y cinco días del año.

APARTADO I CONDÓMINOS O USUARIOS.

ARTÍCULO 93.- Los condóminos, usuarios, constructores, empleados, personal de mantenimiento, administración y visitas en general, deberán informar a la Administración y a Seguridad cualquier anomalía que sea observada dentro y fuera de las instalaciones y que se considere de riesgo para la integridad física de cualquier persona, inmueble o mueble, como pueden ser fallas en las instalaciones eléctricas, de gas, etcétera.

ARTÍCULO 94.- No se permite la entrada de taxis, motocicletas o a cualquier tipo de vehículo de proveedores a las aéreas de estacionamiento; únicamente se permitirá para dejar o recoger pasaje en la puerta principal del condominio.

ARTÍCULO 95.- Cuando un condómino o usuario requiera el servicio de ambulancia, unidades de emergencia médicas o paramédicas, deberá informar al Conserje y a Seguridad para agilizar su acceso.

ARTÍCULO 96.- La entrada o salida de mobiliario, enseres, artículos de línea blanca, electrónicos o de cualquier 34

índole, deberá ser autorizada por el condómino o usuario e informado por escrito a la Seguridad, detallando la persona o empresa que traerá o retirará dicho artículo utilizando únicamente las escaleras.

ARTÍCULO 97.- Las empresas de mensajería o paquetería no podrán tener acceso al edificio aún y cuando el condómino o usuario lo solicite. Por tanto deberá notificarlo a vigilancia y estar pendiente ya sea en planta baja o en el área común de llegada para recibir el paquete o sobre, ya que no se permite el acceso a este tipo de repartidores. La correspondencia ordinaria que no requiera firma del condómino o usuario será entregada al responsable de seguridad para su entrega posterior al Conserje del Condominio, mismo que la entregará al condómino o usuario. En caso de requerirse firmar de recibido la correspondencia, el personal de seguridad no estará facultado para recibirla, por lo que en ese caso, el condómino o usuario deberá de acudir a la puerta de entrada para recibir la correspondencia.

Ningún empleado está autorizado para recibir comunicados oficiales (demandas, citatorios, avisos, ejecuciones, etcétera) o dar información. Deberá intentar informar inmediatamente al condómino o usuario y a la Administración.

No se permitirá la entrada a ninguna autoridad de tipo judicial (policía judicial, estatal o federal, policía preventiva o policía auxiliar), sin la autorización de la Administración, previo aviso al condómino o usuario.

ARTÍCULO 98.- Los condóminos o usuarios se obligan a que sus huéspedes, visitantes, proveedores, empleados y otras personas que acudan a su unidad privada, cumplan las disposiciones de este reglamento. Por tanto, cada condómino o usuario es responsable de la conducta de sus invitados, así como del personal a su servicio, por lo que será responsable de daños, perjuicios que por negligencia, mala fe o dolo causen al inmueble, instalaciones o bienes de terceros dentro de las instalaciones.

ARTÍCULO 99.- La velocidad máxima autorizada para circular en las vías y los estacionamientos es de 5 Km./hr. cinco kilómetros por hora. En caso de no ser respetado, en una primera instancia se notificará al Administrador y en caso de reincidir se le sancionará con una multa hasta por la cantidad de 30 treinta días de salario mínimo general vigente para la zona de la ciudad de Guadalajara, Jalisco al momento de darse la infracción, esta medida deberá ser respetada por los condóminos, sus familiares, invitados y personal a su servicio.

ARTÍCULO 100.- El condómino o usuario que solicite servicios externos a domicilio como son alimentos, medicamentos, despensa, etcétera, deberá notificarlo a vigilancia y estar pendientes ya sea en planta baja o en el área común de llegada de éste tipo de proveedor ya que no se permite el acceso a ellos, así como también a prestadores de servicios y empleados.

APARTADO II.- VISITANTES. 35

ARTÍCULO 101.- Para su comodidad, los condóminos o usuarios deberán notificar la entrada de visitantes. Cada departamento deberá asegurarse de informar del número telefónico a la administración, para poder ser contactado. Todo visitante tendrá que dejar su identificación oficial, que se le regresará a su retiro. Por ningún motivo se permitirá el ingreso a persona alguna, si el condómino no se encuentra en el Condominio al momento de presentarse el visitante.

ARTÍCULO 102.- Los visitantes deberán identificarse a fin de ser anunciados.

Cuando el condómino o usuario tenga una reunión, deberá enviar una lista con los nombres de sus invitados a vigilancia para que les permitan el acceso y se eviten demoras.

ARTÍCULO 103.- Queda estrictamente prohibido introducir armas al Condominio. En caso de detectar que alguna persona porta una se le recogerá y entregará a su salida y, en su caso, será consignado a las autoridades competentes.

ARTÍCULO 104.- En caso de existir cajones de estacionamiento disponibles, el desarrollador podrá asignarlos de manera unilateral y por tiempo indeterminado a las unidades privadas al momento de la escrituración de las mismas en documento privado.

Una vez que el desarrollador entregue la administración del condominio, el condómino beneficiado con el uso exclusivo de dicho cajón podrá cederlo a otros condóminos interesados vía convenio privado por la duración que ellos establezcan en el mismo, previo registro con el Administrador.

ARTÍCULO 105.- Únicamente se permitirán visitas en horarios nocturnos cuando el condómino o usuario haya notificado a Seguridad o de instrucciones para que se les permita el acceso. El personal de seguridad no está facultado para hacer llamadas de consulta a Departamentos después de las 22:00 veintidós horas, y en caso de no estar el condómino o usuario, se negará el ingreso a cualquier persona.

APARTADO III.- DEL PERSONAL DE SERVICIO, EDUCADORES, NIÑERAS, ENFERMERAS Y EMPLEADOS EN GENERAL.

ARTÍCULO 106.- El personal de servicio es responsabilidad del condómino o usuario, no se permitirá el acceso al condominio sin la previa autorización escrita o telefónica de este. Una vez autorizado el ingreso, deberán registrarse en caseta de vigilancia todos los días y dejar una identificación oficial que se devolverá a su salida, sin excepción.

ARTÍCULO 107.- El personal de servicio deberá permitir la revisión de objetos personales, bolsas, cajas o bultos, por parte del personal de seguridad.

ARTÍCULO 108.- Se prohíbe al personal de servicio la práctica de actividades deportivas de cualquier tipo en los estacionamientos, así como el uso de áreas comunes para su esparcimiento. 36

CAPÍTULO 11

DE LA RECOLECCIÓN DE LA BASURA Y LAS MASCOTAS.

ARTÍCULO 109.- El camión recolector de basura no tiene permitido el acceso a la Unidad Condominal, por lo que la basura deberá ser depositada diariamente en los botes destinados para este fin en el área designada para ellos. La recolección se efectuará cada tercer día con un proveedor especializado.

ARTÍCULO 110.- En contribución al cuidado de la ecología del entorno del Condominio, cada condómino o residente, separará la basura en los grandes genéricos que son ORGÁNICOS, INORGÁNICOS Y SANITARIOS.

ARTÍCULO 111.- Queda prohibido el tirar o depositar desperdicios o basura fuera de los lugares destinados para ello. En caso de contravenir la presente disposición, se sancionará a la persona o personas responsables de la conducta del infractor, con 15 quince días de salario mínimo general de la zona de la ciudad de Guadalajara, Jalisco.

ARTÍCULO 112.- Queda prohibido poseer animales de cualquier tipo.

CAPÍTULO 12

DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS COACTIVOS

ARTÍCULO 113.- El Administrador tendrá la facultad de amonestar y multar a los condóminos o personas que con su conducta, de acción u omisión, dolosa o culposa, infrinjan las disposiciones de este reglamento, del régimen del condominio, y las que establezcan las leyes aplicables, y en especial a las que infrinjan a la libertad, al orden o a la paz, a la moral pública, a la convivencia social, o a los bienes de propiedad privada o de uso común, al medio ambiente, a la ecología o a la salud de las personas y a otras similares.

ARTÍCULO 114.- Se consideran, de manera enunciativa y no limitativa, como faltas a las libertades, al orden y paz públicos, las siguientes:

- I.- Molestar en estado de ebriedad o bajo el influjo de tóxicos, estupefacientes o sustancias psicotrópicas a las personas que se encuentren dentro de la unidad condominal;
- II.- Causar ruidos o sonidos que afecten la tranquilidad de los condóminos u ocupantes de las unidades privativas;
- III.- Molestar o causar daño a las personas que se encuentren dentro de la unidad condominal;

IV.- Utilizar objetos o sustancias de manera que entrañen peligro de causar daño a las personas que se encuentren dentro de la unidad condominal, excepto aquellos instrumentos propios para el desempeño del trabajo deporte u oficio del portador, o de uso decorativo;

V.- Causar escándalos que molesten a los condóminos u ocupantes de las unidades privativas; 37

VI.- Provocar falsas alarmas en reuniones que se efectúen dentro de la unidad condominal;

VII.- Impedir, obstaculizar o estorbar de cualquier forma el uso de las vialidades de la unidad condominal, la libertad de tránsito o de acción de las personas, siempre que no exista permiso ni causa justificada para ello;

VIII.- Causar daño o afectación material o visual a los exteriores de las unidades privativas o áreas comunes, empleando cualquier medio que altere su presentación u ornamento.

IX.- Provocar disturbios o realizar reuniones que alteren la tranquilidad de condóminos u ocupantes de las unidades privativas;

X.- Disparar armas de fuego causando alarma o molestias a los condóminos u ocupantes de las unidades privativas;

XI.- Ingresar perros u otros animales, a menos que éstos sean animales de apoyo debidamente entrenados para personas con capacidades especiales.

XII.- Estacionar, conducir o permitir que se tripulen vehículos en las banquetas y demás lugares exclusivos para el peatón o de uso común;

XIII.- Oponer resistencia o desacatar un mandato legítimo de alguna autoridad competente dentro de la unidad condominal;

XIV.- El incurrir en desórdenes y medie queja de un condómino u ocupante de alguna unidad privativa;

XV.- Arrojar a las áreas comunes objetos o sustancias que causen daños o molestias a las personas que se encuentren dentro de la unidad condominal;

XVI.- El portar armas de fuego, agentes punzocortantes, explosivos o cualquier objeto que pueda causar daño a la seguridad e integridad de las personas que se encuentren dentro de la unidad condominal o sus bienes.

XVII.- Dirigirse de manera violenta a todas la personas en general;

XVIII.- Maltratar animales que por alguna razón justificada se pudieran encontrar dentro de la unidad condominal;

XIX.- Entorpecer el estacionamiento y el tránsito de los vehículos;

XX.- Impedir el uso de los bienes y áreas de uso común;

XXI.- Usar las áreas y vías comunes en forma exclusiva sin contar con la autorización que se requiera para ello;

XXII.- Cambiar, de cualquier forma, el uso o destino de áreas o vías comunes, sin la autorización correspondiente;

XXIII.- Colocar o promover la colocación en el arroyo vehicular de las vías de tránsito de la unidad condominal, de enseres u objetos que impidan el libre tránsito de personas o vehículos;

38

XXIV.- Obstruir o permitir la obstrucción de las vías de tránsito de la unidad condominal, con motivo de la instalación, modificación, cambio o mantenimiento de los elementos constitutivos de un anuncio;

XXV.- Ingerir bebidas embriagantes fuera de la unidad privativa y en lugares no permitidos dentro de la unidad condominal.

XXVI.- Consumir estupefacientes o psicotrópicos e inhalar sustancias tóxicas, fuera de la unidad privativa y dentro de la unidad condominal y sus alrededores, lo anterior sin perjuicio de lo previsto en otros ordenamientos legales;

XXVII.- Las demás que por su naturaleza y afectación, determine la Asamblea de Condóminos en asamblea extraordinaria.

ARTÍCULO 115.- Se consideran, de manera enunciativa y no limitativa, como faltas a la moral pública y a la convivencia social, las siguientes:

I.- Agredir a otro física o verbalmente, dentro de la unidad condominal, causando molestias a las personas;

II.- Exhibir fuera de la unidad privativa y dentro de la unidad condominal material pornográfico o intervenir en actos de su comercialización o

- III.- Sostener relaciones sexuales o actos de exhibicionismo obsceno fuera de la unidad privativa y dentro de la unidad condominal, aun cuando fuere en el interior de algún vehículo;
- IV.- Promover, ejercer, ofrecer o demandar, en forma ostensible o fehaciente, servicios de carácter sexual fuera de la unidad privativa y dentro de la unidad condominal. En ningún, caso podrá calificarse esta falta basándose en la apariencia, vestimenta o modales de las personas;
- V.- Asediar impertinentemente a cualquier persona que se encuentre dentro de la unidad condominal;
- VI.- Orinar o defecar fuera de la unidad privativa y dentro de la unidad condominal, a menos que sean en un lugar del condominio destinado y autorizados para esos fines.
- VII.- Permitir los condóminos u ocupantes de las unidades privativas que por algún motivo justificado y previa autorización escrita del Consejo de Administración tengan la excepción de tener un animal doméstico de apoyo, que estos orinen o defequen fuera de la unidad privativa y dentro de la unidad condominal.
- VIII.- Repartir cualquier tipo de propaganda que contenga elementos pornográficos o que se dirija a promover conductas sancionadas por los ordenamientos legales.
- IX.- Repartir cualquier tipo de propaganda o realizar eventos de tipo religioso o político dentro de las áreas comunes.
- X.- Las demás que por su naturaleza y afectación, determine la Asamblea de Condóminos en asamblea 39 extraordinaria.

ARTÍCULO 116.- Se consideran, de manera enunciativa y no limitativa, como faltas contra los bienes de propiedad y uso común, las siguientes:

- I.- Dañar árboles o arbustos, remover flores, tierra y demás objetos de ornamento que se localicen en el interior y en el exterior de la unidad condominal y que pertenezcan a ésta;
- II.- Dañar postes, arbotantes, o causar daños en áreas comunes;
- III.- Destruir o maltratar señales de tránsito o cualquier otra señal que ostente de manera permitida la unidad condominal;
- IV.- Remover del sitio en que se hubieren colocado señales en la unidad condominal;
- V.- Destruir o apagar las lámparas, focos o luminarias del alumbrado de la unidad condominal;

- VI.- Maltratar, ensuciar o hacer uso indebido de las fachadas del edificio condominal;
- VII.- Fijar propaganda política, comercial, de espectáculos públicos o de cualquier tipo, en las fachadas del edificio condominal, pasillos o en su interior, salvo en los lugares previamente autorizados;
- VIII.- Desperdiciar el agua, desviarla o impedir su uso a quienes deban tener acceso a ella, en tuberías, tanques o tinacos almacenados;
- IX.- Introducirse en lugares y zonas no permitidas dentro de la unidad condominal, sin la autorización correspondiente;
- X.- Impedir, dificultar o entorpecer la correcta prestación de los servicios comunes;
- XI.- Las demás que, por su naturaleza y afectación, determine la Asamblea de Condóminos en asamblea extraordinaria.

ARTÍCULO 117.- Se consideran, de manera enunciativa y no limitativa, como faltas al medio ambiente, a la ecología y a la salud, las siguientes:

- I.- Contaminar las áreas, vías de tránsito o sitios comunes o privados de la unidad condominal, al arrojar animales muertos, escombros, basura, desechos orgánicos, olores o sustancias fétidas, inflamables, corrosivas, explosivas, tóxicas o similares;
- II.- Arrojar en los sistemas de desagüe de la unidad privativa o de cualquiera otra de las que conste la unidad condominal, alguna de las sustancias a que se hace referencia en la fracción anterior o alguna de las sustancias que alguna Ley prohíba arrojarse a los sistemas de desagüe;
- III.- Omitir la limpieza de los exteriores de las unidades privativas y pasillos al exterior de las mismas;
- IV.- Contaminar las aguas de que se surte la unidad condominal y las unidades privativas; 40
- V.- Incinerar llantas, plásticos y similares, o algún otro material u objeto, cuyo humo cause molestias, altere la salud o trastorne el medioambiente de la unidad condominal y sus ocupantes;
- VI.- Detonar cohetes, encender fuegos pirotécnicos o utilizar combustibles o sustancias peligrosas dentro de la unidad condominal;

VII.- Provocar incendios dentro de la unidad condominal o en su exterior;

VIII.- Fumar en los pasillos, vestíbulos de ingreso, estacionamiento, áreas de juego, escaleras y lugares prohibidos que señale el consejo de administración o las autoridades competentes;

XI.- Talar o podar cualquier clase de árbol que se encuentre en el interior o exterior de la unidad condominal;

XII.- Omitir la recolección, en las áreas comunes de la unidad condominal o en su exterior, de las heces fecales de un animal de su propiedad o bajo su custodia.

XI.- Las demás que, por su naturaleza y afectación, determine la Asamblea de Condóminos en asamblea extraordinaria.

DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 118.- Las multas que podrán imponerse a los condóminos, serán las siguientes:

a) En caso de no pagarse la cuota de mantenimiento que corresponda, dentro de los primeros 5 cinco días naturales de cada mes calendario, se hará acreedor a una sanción consistente en la reducción del suministro de agua potable a un 10% diez por ciento de su flujo normal, con independencia de los intereses que genere dicho adeudo;

b) En caso de que un condómino, visitante o condómino o usuario, entre o salga manejando en estado de ebriedad, y cause cualesquier percance, por mínimo que sea, se le impondrá una multa equivalente a 120 ciento veinte días de salario mínimo general vigente en la zona de la ciudad de Guadalajara, Jalisco al momento del accidente.

c) Cuando dos condóminos presenten queja contra otro, por alterar el orden o ir en contra de las buenas costumbres, una vez acreditado la razón de su dicho, el condómino señalado se hará acreedor a una sanción equivalente a 30 treinta días de salario mínimo general vigente en la zona de la ciudad de Guadalajara, Jalisco al momento del suceso, la cual se duplicará en caso de reincidencia, y dicha sanción se impondrá con independencia de las demás sanciones y consecuencias que se consignan en el presente reglamento.

d) En caso de que un condómino, visitante o usuario se estacione en un cajón de estacionamiento previamente asignado a otra unidad privativa o impida la entrada o salida de

vehículos al condómino afectado, se le impondrá una multa equivalente a 30 treinta días de salario mínimo general vigente en la zona 41

metropolitana de la ciudad de Guadalajara, Jalisco al momento de presentarse el evento. Para la aplicación de la sanción anterior, el condómino afectado tendrá que informar a la administración del condominio del suceso para el levantamiento del acta circunstanciada, la cual contendrá los datos de identificación del vehículo y condómino infractor.

e) En cualquier otro supuesto que implique violación al presente reglamento, la multa será por el equivalente a 60 sesenta días de salario mínimo general vigente en la zona de la ciudad de Guadalajara, Jalisco al momento del suceso, la cual se duplicará en caso de reincidencia, y en caso de que no se pague dicha multa, se aplicará además, la sanción consistente en la reducción del suministro de agua.

Las multas impuestas y no pagadas, también generarán un interés moratorio del 5% cinco por ciento mensual. Dichos Intereses se generarán si no es pagada la multa dentro de los 05 cinco días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la imposición de la sanción.

PROCEDIMIENTOS COACTIVOS

ARTÍCULO 119.- A los condóminos que tengan registrado un adeudo de más de 90 días en el pago de sus cuotas condominales se les restringirá el acceso automático del portón de entrada vehicular, el uso de los elevadores, gimnasio, terrazas así como el servicio de anuncios de visitas y/o empleados.

Una vez cubierto el adeudo por parte del condómino, y en caso de que se le haya reducido el flujo de agua en virtud de lo anterior, se le reestablecerá el servicio en un plazo máximo de 72 horas.

En caso de que algún condómino u ocupante de la unidad privativa incumpla en el pago de las cuotas de mantenimiento o de cualesquier otra prestación económica a su cargo, se procederá a su cobro en la vía Ejecutiva Civil, siendo título ejecutivo el estado de cuenta que se emita después de haber transcurrido noventa días de haberse vencido el plazo para el pago y que sea suscrito por el administrador con la aprobación del presidente del consejo de administración.

El estado de cuenta aquí indicado deberá precisar con toda claridad el importe y origen del adeudo, ya que éstos pueden provenir tanto por falta de pago de cuotas, como por alguna otra responsabilidad que se derive a cargo del condómino, asimismo el pago de los perjuicios que causen.

ARTÍCULO 120.- El condómino que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones, cometa infracciones, o injustificadamente cause conflictos a los demás condóminos será demandado por el administrador ante los tribunales competentes para la ciudad de Guadalajara, Jalisco, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales, en los términos que para los remates señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.
42

ARTÍCULO 121.- Si quien no cumple con sus obligaciones fuese ocupante no propietario, será demandado por la desocupación de la unidad privativa, por el administrador, previo consentimiento del condominio. Si el ocupante se opusiere, se procederá contra ambos, condómino y ocupante, en términos del artículo anterior.

CAPÍTULO 13

LOS CASOS Y CONDICIONES EN QUE PUEDE SER MODIFICADO EL PRESENTE REGLAMENTO

ARTÍCULO 122.- Para modificar el Reglamento Interior del Condominio, se requiere que el acuerdo correspondiente se tome en asamblea general extraordinaria y solo será para aquellos casos que surjan circunstancias que lo hagan necesario a criterio de los condóminos y/o algún factor externo, involuntario a los condóminos o por lo menos a la mayoría de ellos, que haga

necesaria dicha modificación, para lo cual tendrá que convocarse a Asamblea Extraordinaria que deberá instalarse con el quórum a que se refiere el Reglamento de este Condominio en donde se obtengan los votos suficientes.

CAPÍTULO 14

LA TRANSFORMACIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO Y DESTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 123.- El condominio se transformará por acuerdo de los condóminos tomado de conformidad con los estatutos del condominio y con la Ley.

ARTÍCULO 124.- El condominio se extinguirá:

- a).- Por imposibilidad de seguir realizando su finalidad;
- b).- Por acuerdo de los condóminos tomado de conformidad con los estatutos del condominio y con la Ley;
- c).- Si la edificación afecta al régimen de condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor.

ARTÍCULO 125.- Si la edificación afecta al régimen de condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, cualesquiera de los condóminos podrá pedir la división de los bienes comunes con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad.

ARTÍCULO 126.- Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica en el artículo anterior, mediante asamblea extraordinaria de condóminos se resolverá sobre su reconstrucción.

ARTÍCULO 127.- Los condóminos que queden en minoría están obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación pericial.

ARTÍCULO 128.- Las reglas anteriores se observarán también en caso de ruina o de inoperabilidad de la edificación.