



Plaza Marina

GOZAR LO MEJOR DE VALLARTA

ENJOY THE BEST OF VALLARTA



REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO DENOMINADO
"PLAZA MARINA".

C A P I T U L O 1

ARTICULO PRIMERO.- INCORPORACION.
ARTICULO SEGUNDO.- FUNDAMENTO LEGAL.
ARTICULO TERCERO.- DEFINICIONES

C A P I T U L O II

ARTICULO CUARTO.- DENOMINACION.
ARTICULO QUINTO.- LOCALIZACION.
ARTICULO SEXTO.- FINALIDAD.
ARTICULO SEPTIMO.-DESCRIPCION.

C A P I T U L O III

ARTICULO OCTAVO.- CLASIFICACION GENERAL.
ARTICULO NOVENO.- CLASIFICACION ESPECIAL.
ARTICULO DECIMO.- DESTINO DE LOS BIENES CONDOMINIALES.

C A P I T U L O IV

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS
CONDOMINIOS.

C A P I T U L O V

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- PROHIBICIONES.
ARTICULO DECIMO TERCERO.- DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL
USO DE LOCALES COMERCIALES.
ARTICULO DECIMO CUARTO.- DE LAS PROHIBICIONES POR SECTOR.

C A P I T U L O VI

ARTICULO DECIMO QUINTO.- FONDOS PARA GASTOS Y RESERVA.
ARTICULO DECIMO SEXTO.- GASTOS COMUNES.
ARTICULO DECIMO SEPTIMO.-PROCEDIMIENTO PARA EL CALCULO DE
GASTOS POR SECTOR.
ARTICULO DECIMO OCTAVO.- RECARGOS POR PAGO EXTEMPORANEO DE
CUOTAS.
ARTICULO DECIMO NOVENO.PROTOCOLIZACION DEL ACTA QUE
DETERMINE CUOTAS.
ARTICULO VIGESIMO.- DEL PAGO DE LAS CUOTAS Y APORTACIONES.
ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- TRATAMIENTO DE LOS ADEUDOS
MORATORIOS;

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- DOMICILIO CONVENCIONAL.
ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- PAGO POR DAÑOS EN LOS BIENES.
ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- PAGO DE IMPUESTOS Y DERECHOS.

C A P I T U L O V I I

ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- PUBLICIDAD INSTITUCIONAL.
ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- GASTOS DE PUBLICIDAD.
ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.-DEL COMITE DE PUBLICIDAD.
ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.-INTEGRACION DEL COMITE DE PUBLICIDAD.
ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- SESIONES DEL COMITE DE PUBLICIDAD.

C A P I T U L O V I I I

ARTICULO TRIGESIMO.- INCUMPLIMIENTO.

C A P I T U L O I X

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS.
ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.- VOZ Y VOTO EN LAS ASAMBLEAS.
ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- CELEBRACION DE ASAMBLEAS GENERALES.
ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.- CONVOCATORIAS.
ARTICULO TRIGESIMO QUINTO.- CITATORIOS.
ARTICULO TRIGESIMO SEXTO.- SEGUNDA CONVOCATORIA.
ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO.-ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE CONDOMINIOS
ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO.- FUNCIONAMIENTO DE LAS ASAMBLEAS.
ARTICULO TRIGESIMO NOVENO.- PRORROGA DE LA ASAMBLEA.
ARTICULO CUADRAGESIMO.- ARCHIVO.
ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO.- DE LAS ACTAS.
ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO.- REFORMAS AL REGLAMENTO.
ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO.- ESCRUTINIO.
ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO.- QUIENES PUEDEN CONVOCAR.
ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO.-ASAMBLEAS ESPECIALES DE SECTOR.
ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO.- VOZ Y VOTO EN LAS ASAMBLEAS ESPECIALES.
ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO.-CELEBRACION DE ASAMBLEAS ESPECIALES.
ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO.- CONVOCATORIAS.
ARTICULO CUADRAGESIMO NOVENO.-CITATORIOS.
ARTICULO QUINCAGESIMO.-SEGUNDA CONVOCATORIA.
ARTICULO QUINCAGESIMO PRIMERO.- FUNCIONAMIENTO DE LAS ASAMBLEAS ESPECIALES.
ARTICULO QUINCAGESIMO SEGUNDO.- PRORROGA DE LAS ASAMBLEAS.
ARTICULO QUINCAGESIMO TERCERO.- ACTAS Y ARCHIVO

C A P I T U L O X

ARTICULO QUINCUAGESIMO CUARTO.- DE LAS FACULTADES DEL ADMINISTRADOR.
ARTICULO QUINCUAGESIMO QUINTO.- RENDICION Y REVISION DE CUENTAS.
ARTICULO QUINCUAGESIMO SEXTO.- LEVANTAMIENTO DE INVENTARIOS.
ARTICULO QUINCUAGESIMO SEPTIMO.- ACTAS DE RECEPCION DE INVENTARIOS.
ARTICULO QUINCUAGESIMO OCTAVO.- PROCEDIMIENTO DE RENDICION DE CUENTAS.

C A P I T U L O XI

ARTICULO QUINCUAGESIMO NOVENO.- COMITE DE VIGILANCIA.
ARTICULO SEXAGESIMO.- ATRIBUCIONES DEL COMITE DE VIGILANCIA.
ARTICULO SEXAGESIMO PRIMERO.- NOMBRAMIENTOS Y REMOCIONES DE LOS MIEMBROS DE VIGILANCIA.
ARTICULO SEXAGESIMO SEGUNDO.- DEL PRESIDENTE.
ARTICULO SEXAGESIMO TERCERO.- DEL PRESIDENTE Y DEL SECRETARIO.

C A P I T U L O XII

ARTICULO SEXAGESIMO CUARTO.- DE LA DESTRUCCION Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO.
ARTICULO SEXAGESIMO QUINTO.- RUINA Y DETERIORO.

C A P I T U L O XIII

ARTICULO SEXAGESIMO SEXTO.- DE LA EXTINCION Y LIQUIDACION DEL REGIMEN DE CONDOMINIO.

REGIMEN JURIDICO, REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO DENOMINADO "PLAZA MARINA".

A R T I C U L A D O

CAPITULO I

ARTICULO PRIMERO.- INCORPORACION;
La constitución del Régimen de Propiedad y Condominio sobre el terreno y construcciones relativas al centro comercial-residencial y de oficinas denominado "PLAZA MARINA", quedó formalizado en la escritura pública número 8908, del 12 de Septiembre de 1989, pasada ante la fe del Notario Público Lic. Manuel Ramírez Martínez, adscrito y asociado a la Notaría Pública No. 5 de la ciudad de Guadalajara, Jal.

Las edificaciones relativas al centro comercial-residencial y de oficinas y todos los bienes de propiedad exclusiva, bienes de propiedad común de uso común, de propiedad común de uso exclusivo, así como los proindivisos que a cada unidad corresponden, quedarán descritos en dicho instrumento.

ARTICULO SEGUNDO.- FUNDAMENTO LEGAL;

Este condominio se clasifica como "condominio vertical" de acuerdo con la fracción primera del artículo segundo de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles vigente en el Estado de Jalisco, publicada en el decreto número 12006 doce mil seis, de fecha 26 veintiseis de Marzo de 1985, del Congreso del Estado de Jalisco, reglamentaria del artículo 986 novecientos ochenta y seis del Código Civil del Estado.

Todo adquirente de cualquier unidad está obligado a sujetarse a los términos de la escritura constitutiva, y el presente Reglamento de Administración.

Las relaciones entre sí de los propietarios de las unidades que lo integran, o sus relaciones con terceros, sus derechos y obligaciones, la forma de administración y en general la conservación y forma de operación del Centro PLAZA MARINA, se regirá por las estipulaciones establecidas en este Reglamento en la escritura constitutiva y en lo que no esté previsto, por la Ley antes referida.

ARTICULO TERCERO.- DEFINICIONES;

Para efecto de brevedad de este reglamento, se denominarán:

a) A la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles, Reglamentaria del Art. 986 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Jalisco vigente, simplemente "la ley".

b) A la escritura por la cual se constituye el Régimen de Propiedad y Condominio del centro comercial-habitacional y de oficinas, denominado "Plaza Marina" se le llamará "la escritura".

c) Y por último al presente reglamento de administración del condominio, se le designará como "el reglamento".

CAPITULO II

ARTICULO CUARTO.- DENOMINACION;

El condominio de que se trata, recibirá el nombre de "CONDominio PLAZA MARINA".

ARTICULO QUINTO.- LOCALIZACION;

La ubicación del inmueble, superficie, medidas, linderos, descripción general y especial de cada una de sus partes, y el porcentaje de proindivisos que corresponde a cada propietario se determinan en la Escritura.

ARTICULO SEXTO.- FINALIDAD;

El "CONDOMINIO PLAZA MARINA" es un desarrollo complejo e integral que tiene como finalidad dotar a la ciudad de Puerto Vallarta, Jal., de un Centro Comercial, de Oficinas y Habitacional.

ARTICULO SEPTIMO.- DESCRIPCION;

El Condominio Plaza Marina está integrado por () locales comerciales, () departamentos habitacionales y () locales para oficinas, así como las áreas que se identifican como de uso común.

Para los efectos del presente Reglamento a la clasificación de las referidas unidades se las llamará Sectores.

CAPITULO III

ARTICULO OCTAVO.- CLASIFICACION GENERAL;

La propiedad de los bienes ubicados dentro del "CONDOMINIO PLAZA MARINA" se clasifican de la siguiente forma:

- a) Bienes de propiedad común de uso común.
- b) Bienes de propiedad común de uso exclusivo.
- c) Bienes de propiedad exclusiva.

ARTICULO NOVENO.- CLASIFICACION ESPECIAL;

A) Son bienes de propiedad común, de uso común:

1.-El terreno, las áreas destinadas a estacionamiento de vehículos, las calles y pasillos interiores, las circulaciones para autos y peatones, los jardines, las puertas y plazas de acceso y las escaleras, siempre que no estén asignados como propiedad común de uso exclusivo.

2.-Los locales destinados a la administración y al personal de vigilancia, así como los destinados a las instalaciones generales.

3.-Los cimientos, estructura, muros de carga, techos y fachadas exteriores e interiores del centro comercial.

4.-Las obras, instalaciones, equipos, aparatos y demás objetos que sirvan al uso y disfrute común, tales como banquetas, plazas, fosas, pozos, cisternas, ascensores, incineradores, escaleras eléctricas, bombas y motores, albañales, redes de distribución, canales, instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de aire acondicionado.

5.-Todo lo que no esté clasificado como bien de propiedad común de uso exclusivo o propiedad exclusiva, así como cualquier otro que al usar o disfrutar en común, resultare en lo futuro por acuerdo de los condóminos y los que por destino deban considerarse de uso común.

B) Son bienes de propiedad común, de uso exclusivo:

1.-Las áreas que sean clasificadas como de propiedad común, que estén asignadas especialmente para su uso en forma exclusiva a alguno o algunos de los condóminos propietarios, cuando por la ubicación de la área así se llegare a determinar.

2.-Las instalaciones, aparatos y demás bienes y objetos técnicos que sirvan al uso y disfrute privativo de algunos condóminos con exclusión de los demás.

3.-Los pasillos de entrada, los ductos, calefactores, albercas, áreas de azotea donde estén colocados tinacos, instalaciones y válvulas que sean exclusivas.

C) Son bienes de propiedad exclusiva:

- 1) Los locales comerciales e islas.
- 2) Los departamentos habitacionales, estudios y suites.
- 3) Los locales para oficinas.

Estos bienes se clasifican por el destino de los mismos y se identifican mediante su nomenclatura.

La superficie de cada local se ha calculado tomando las medidas a partir del centro de los muros divisorios que separan a las localidades entre sí o a estos de las áreas comunes. Además, en la área de cada localidad se incluyen columnas, drenajes de techo y tuberías verticales.

ARTICULO DECIMO.- DESTINO DE LOS BIENES CONDOMINALES;

Los condóminos podrán gozar, usar y disfrutar de los bienes de propiedad común así como de los bienes de propiedad individual y exclusiva que les corresponda, conforme al destino que tengan señalado en la ley, la escritura y este reglamento, así como por la determinación del Comité de Vigilancia y con sujeción a sus respectivos títulos, de

manera que el ejercicio de su derecho no perjudique el interés de los demás condóminos ni les impidan su goce y disfrute.

En consecuencia las unidades o bienes de propiedad exclusiva o comunes, no deberán utilizarse para fines distintos a los señalados por la ley y este reglamento. Los condóminos no efectuarán acto u omisión que traiga como consecuencia la intranquilidad y perturbación de los demás ocupantes, ni aquello que afecte la estabilidad, seguridad, salubridad, solidez, decoración, comodidad, prestigio y buen aspecto del condómino, ni tampoco lo que de alguna forma impida u obstaculice la operación y administración del mismo.

CAPITULO IV

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS;

Los derechos y obligaciones de los condóminos se contienen expresados en forma general de la siguiente manera:

A) El derecho de propiedad condóminal comprende el derecho de propiedad exclusiva sobre la unidad y también el derecho a la copropiedad de los elementos y partes comunes del condómino, así como el uso exclusivo en áreas que siendo comunes solo deberán ser usadas por algunos de los condóminos conforme más adelante se establece.

Si alguno de los condóminos llegare a permitir a un tercero hacer uso de su unidad, deberá notificarlo por escrito al administrador, en tal caso cualquier carga de tipo fiscal que grave la operación, será por cuenta del condómino. Los usuarios a título oneroso o gratuito de las unidades exclusivas, serán considerados como causahabientes de los propietarios.

Los usuarios por su parte, deberán obligarse por escrito, en los contratos respectivos, a cumplir y respetar todas y cada una de las normas contenidas en este reglamento, así como la aceptación de la causahabencia.

B) A cada propietario de bienes de propiedad exclusiva, le corresponde una propiedad indivisa sobre los bienes de propiedad común, de uso común la cual se calculará en forma proporcional al valor que su propiedad exclusiva represente respecto del valor total de condómino. Cada unidad tendrá en forma definitiva el porcentaje consignado en la tabla de indivisos correspondiente.

C) Los condóminos podrán usar, enajenar, gravar y disponer en cualquier forma su propiedad exclusiva, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos, con solo las

limitaciones y prohibiciones establecidas en este Reglamento y en la Ley de la materia.

Cada condómino responderá solamente del gravamen que corresponda a su propiedad.

D) Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza o destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

E) El condómino estará obligado a permitir la inspección de su unidad para que el administrador, o en su caso el representante de la Asamblea Especial de su sector, o la persona debidamente autorizada por éstos, pueda verificar la aplicación del destino que le corresponda al inmueble, así como el estado que guarde, y en general constatar si se cumple con lo dispuesto por la ley, la escritura y este reglamento.

F) El derecho sobre los bienes de propiedad común, es inseparable del derecho de propiedad exclusiva por tanto sólo podrán enajenarse, gravarse o embargarse junto con los derechos de propiedad exclusiva.

G) Los condóminos serán solidarios entre sí y no harán ni dejarán hacer a las personas que en cualquier forma utilicen las unidades condominiales o los servicios, nada que pueda menoscabar el buen aspecto del condominio y la moralidad que debe caracterizar la conducta de los ocupantes de este, por lo tanto, las personas citadas anteriormente y los condóminos deberán utilizar tanto las unidades exclusivas como los bienes de propiedad común, del condominio de manera ordenada, tranquila y conforme a la moral y las buenas costumbres.

H) Todos los condóminos pagarán las cuotas ordinarias a su cargo por mensualidades adelantadas, sin necesidad de previo cobro o requerimiento, en la oficina del administrador.

I) Los condóminos podrán concurrir a las asambleas especiales de su sector, ya personalmente o por medio de representante debidamente autorizado o facultado mediante simple carta poder suscrita ante dos testigos.

J) Cuando se pretenda adaptar o instalar teléfonos directos, se deberá solicitar autorización expresa del administrador, pero en ninguna forma el administrador lo autorizará si el cableado telefónico se realiza fuera de los ductos correspondientes, debiéndose indicar con precisión el ducto que deba ser utilizado.

CAPITULO V

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- PROHIBICIONES;

A los condóminos no les estará permitido:

I.-Ejecutar obra de ninguna clase, ni mejorar, reparar o realizar mantenimiento en los bienes de propiedad común, salvo en caso de urgencia y si faltare el administrador o su representante. En este caso los responsables deberán dar aviso al administrador tan pronto como les sea posible, sujetandose a lo previsto en el artículo décimo cuarto de la ley.

En la misma forma los condóminos deberán abstenerse de ejecutar obras o reparaciones o cualquier acto en el interior de las unidades de propiedad exclusiva, que implique restricción o perjudique los servicios comunes y las instalaciones generales.

En caso de que el condómino llegare a infringir estas disposiciones, será responsable de los daños y perjuicios que origine.

Lo anterior no es aplicable cuando las obras que se ejecuten estén referidos a bienes de propiedad común pero de uso exclusivo de algunos de los condóminos, para lo cual se estará a lo dispuesto en el acuerdo que tome la asamblea especial de condóminos que corresponda, conforme se establece en este Reglamento.

II.- Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de acción divisoria o cambio de uso, salvo los casos de excepción establecidos por este Reglamento y la ley de la materia.

III.- No podrán otorgar o permitir la concesión de áreas del mismo a terceros, salvo con la autorización previa y por escrito de la asamblea especial de condóminos.

IV.- Los condóminos no podrán colocar anuncios exteriores o cualquier otro elemento ornamental sin previa autorización del Comité de Publicidad.

V.- No podrán utilizarse aparatos que funcionen con gas L.P. o cualquier otro combustible inflamable o explosivo, salvo, que se cuente con el permiso previo o por escrito de la asamblea especial de condóminos. Tampoco podrá instalar ningún equipo eléctrico que sobrecargue las líneas de electricidad establecidas en el centro comercial.

VI. Queda estrictamente prohibido a los condóminos rentar, vender, dar en comodato o conceder en alguna forma el uso de su derecho común, respecto del área del Estacionamiento.

VII.- Queda prohibido a los condóminos tomar decisiones personales acerca del alumbrado del condominio, ya que ésta será competencia exclusiva de la Asamblea General.

ARTICULO DECIMO TERCERO.- DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL USO DE LOCALES COMERCIALES;

La asamblea especial de condóminos de locales comerciales determinará con carácter obligatorio las siguientes normas:

a) El horario general y el horario particular que será obligatorio para cada negociación.

Todas las negociaciones permanecerán cerradas los días de descanso obligatorio que establece la Ley Federal del Trabajo, a excepción de las que operen con el giro comercial de Restaurante.

b) El horario de los servicios de alumbrado completo, música ambiental, oficinas de Administración, de vigilancia, limpieza y mantenimiento.

c) El horario, calendario y normas para la carga, descarga e introducción de mercancía en los locales comerciales.

d) Los requisitos previos que debe contener el proyecto de decoración, detalles constructivos, colores y especificaciones de materiales y tipo de iluminación interna así como especificaciones de los letreros. Los condóminos tiene la obligación de ajustarse a las especificaciones contenidas en las "normas para el acondicionamiento de locales del centro comercial" y que forma parte integrante de este Reglamento.

e) Se mantendrá en cada local y en la operación de los negocios que en el se establezcan, una imagen y un prestigio comercial congruentes con la alta calidad del centro comercial Plaza Marina y con la de los demás establecimientos ahí instalados.

f) La basura o desperdicios de cada local deberá depositarse en los recipientes y lugares que especifique la asamblea especial de condóminos, salvo que el giro que funcione en un determinado local sea el de restaurante, en cuyo caso, el propietario tendrá la obligación de sacar la basura y desperdicios por su cuenta y cargo.

g) Los aparadores, anuncios, y luces exteriores de los locales comerciales deberán estar iluminados todos los días, dentro del horario, y calendario aprobado por la asamblea de condóminos de este sector.

h) Los condóminos propietarios de restaurantes, expendios de alimentos y aquellos negocios que por su giro comercial produzcan una importante cantidad de desperdicios, deberán además conservar en perfectas condiciones de higiene y de limpieza un área contigua al local de que se trate comprendida en un diámetro de 10.00 diez metros medidos a partir del punto central de acceso o entrada principal, o de su área de carga y descarga de mercancías.

ARTICULO DECIMO CUARTO.-PROHIBICIONES POR SECTOR.

PARA LOS USUARIOS DE LOCALES COMERCIALES

I.- Ningún condómino podrá variar el destino de su localidad ni aún a título de anexidad o conexidad. Se les asignará a los bienes de propiedad exclusiva correspondientes al área de locales comerciales, un destino específico con determinación del giro o giros mercantiles de acuerdo al tipo y clase de mercancías que podrán extenderse en cada uno, por tanto no se podrá modificar el giro mercantil ni las mercancías asignadas a cada localidad sin el acuerdo del Comité de Vigilancia por votación cuando menos de 2/3 dos terceras partes de sus integrantes.

II.- El mobiliario, equipo, decoración, distribución de la cancelería y fachada e instalaciones de cada local, deberán conservarse en perfectas condiciones de higiene y de limpieza y en el mismo estado en que se encontraban cuando se dió la apertura del negocio comercial y no podrán ser modificados ni aún a título de ventas especiales o de temporada, sin la previa aprobación por escrito de la asamblea especial de sector.

III.- Se deberán obtener y mantener vigentes todas las licencias, permisos y autorizaciones que se requieran para la apertura, uso y funcionamiento de cada local o del negocio comercial que se establezca en él y cumplir con todas las leyes, reglamentos y demás disposiciones de autoridades.

IV.- Se cumplirá con todas las medidas preventivas y de seguridad que señalen las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales y no se deberán introducir o conservar en los locales sustancias tóxicas inflamables o explosivas, excepto con autorización previa y por escrito del Jefe de Seguridad física.

V.- El personal que preste sus servicios en el comercio, deberá tener las cualidades físicas o morales de educación, sobriedad y de presentación, necesarios y convenientes para dar y conservar en Plaza Marina la óptima imagen y el más alto prestigio comercial y social.

VI.- Ningún local deberá de estar cerrado por más de 8 ocho días consecutivos, excepto que se cuente con la autorización expresa del Representante de Sector.

VII.- En ningún caso se podrá instalar anuncios o cualquier tipo de publicidad en la fachada exterior del local si no se cuenta con la autorización del Comité de Publicidad.

VIII.- Nadie podrá hacer uso de su local en forma tal que invalide o incremente el costo de la prima del seguro contratada, en nombre de todos los condóminos por el administrador general del condominio.

IX.- Ningún aparato de radio, televisión, altoparlante, fonógrafo, o similar podrá ser instalado fuera de los locales. Dentro de los locales sólo podrán instalarse y funcionar alguno de estos aparatos con la autorización expresa y por escrito del Comité de Vigilancia, o de la asamblea especial y siempre que el aparato autorizado no funcione a un volumen superior a 65 sesenta y cinco decibales.

X.- Ningún condómimo podrá efectuar actos de operaciones que signifiquen competencia desleal con los otros comercios establecidos en el centro comercial, tales como ventas, o subastas de mercancías resultantes de incendios, quiebras, clausuras, o mercancías adquiridas específicamente con dicha finalidad de subastar. Tampoco podrán hacerse promociones u ofertas que no cumplan con los requisitos establecidos por las Leyes.

XI.- Modificar los muros que dividan su localidad de otras localidades o de las áreas comunes, ni realizar obras que intercomunicen a dos o más localidades, ni tampoco fusionarse dos o más localidades.

XII.- Queda estrictamente prohibido tener dentro de los locales, cualquier especie de animal, salvo que estos sean propios del giro comercial, en este caso la restricción no será aplicable si se cuenta con la autorización de la asamblea especial de sector.

XIII.- Queda prohibido instalar cualquier objeto publicitario en las áreas comunes del condominio, con excepción de los que sean colocados en los lugares específicamente construidos para ese efecto como torres, muros, vitrinas.

XIV.- Queda prohibido rentar, vender, dar en comodato o conceder en alguna forma la posesión o transmitir la propiedad de alguna parte o fracción de la propiedad exclusiva. En caso de contravención a lo dispuesto en este artículo, la Asamblea especial de cada sector de condóminos podrá exigir en los términos de este Reglamento y de la Ley, la venta judicial de dicha propiedad exclusiva.

PARA LOS USUARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS HABITACIONALES, ESTUDIOS, Y SUITES:

I.- No se podrá tener por ningún motivo y bajo ninguna circunstancia, animal alguno en las unidades privadas ni tampoco en el área común de uso exclusivo que llegará a corresponderles.

II.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras o reparaciones en el interior de su piso, departamento o vivienda, pero le estará prohibido cualquier innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su solidez, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir luces, ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone el conjunto o que perjudique a la estética general del edificio, siendo responsable en caso de violación, de los daños o perjuicios que ocasione, obligándose a regresar la propiedad individual al estado que originalmente guardaba, en un plazo no mayor de 15 quince días a partir de la notificación que le haga el Administrador.

III.- Queda prohibido rentar, vender, dar en comodato o transmitir la propiedad de alguna parte o fracción de la propiedad exclusiva como pueden ser piezas, cuartos de servicio, etc.. En caso de contravención a lo dispuesto en este artículo, la asamblea especial de sector podrá exigir en los términos de este Reglamento y de la Ley, la venta judicial de dicha propiedad exclusiva.

PARA LOS USUARIOS DE LOS LOCALES DE OFICINAS:

Cada propietario podrá hacer toda clase de obras o reparaciones en el interior de su piso, departamento o vivienda, pero le estará prohibido cualquier innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su solidez, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir luces, ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone el conjunto o que perjudique a la estética general del edificio, siendo responsables en caso de violación, de los

daños o perjuicios que ocasionen, obligandose a regresar la propiedad exclusiva al estado que originalmente guardaba, en un plazo no mayor de 15 quince días a partir de la notificación que le haga el Administrador.

CAPITULO VI

ARTICULO DECIMO QUINTO.- FONDOS PARA GASTOS Y RESERVA;

Todos los condóminos, están obligados a contribuir al fondo de reserva y al fondo para gastos que se requieran para que los servicios funcionen normal y eficientemente sobre los bienes de propiedad común o áreas comunes y se puedan mantener en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, siendo obligación de cada condómino aportar, en proporción al valor de su propiedad exclusiva, las cantidades necesarias para cubrir los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes del condominio de acuerdo con lo establecido por este reglamento y según lo determina la Asamblea de Condóminos de cada sector.

Una vez realizadas las aportaciones de los condominos, se crearán dos fondos, uno para aplicarlo a los gastos de mantenimiento y administración y otro de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El importe de cada uno de los fondos será determinado por la asamblea especial de cada sector de condóminos en el presupuesto anual de gastos de administración y mantenimiento que formule el administrador del condominio y apruebe la propia asamblea especial de sector.

Las aportaciones que correspondan a cada condomino para integrar el fondo de gastos de administración y mantenimiento, serán cubiertas en cuotas mensuales, pagaderas los días primeros de cada mes.

El importe del fondo de reseva para adquisición y reposición de implementos y maquinarias será cubierto por los condominos de inmediato y será el equivalente al importe de dos meses de la cuota establecida para administración y mantenimiento.

Mientras el fondo de reserva no se utilice, las cantidades que lo integran, deberán invertirse por el administrador en valores de renta fija redimibles a la vista.

Cuando estos fondos no fueren suficientes para sufragar cualquier gasto común o extraordinario, cada condómino deberá aportar las cantidades adicionales que acuerde la asamblea especial de sector, para ello el administrador convocará a la asamblea especial del sector correspondiente a fin de que se le provea de recursos y se autorice el gasto.

En todo lo concerniente a reparación de áreas comunes se aplicarán las disposiciones de los artículos 17 diecisiete, y 18 dieciocho de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de inmuebles para el Estado de Jalisco.

ARTICULO DECIMO SEXTO.- GASTOS COMUNES;

Para los fines establecidos en este Reglamento son gastos comunes los siguientes:

a) Todas las erogaciones que se hagan para la conservación, reposición, reparación, sustitución, adición, mejoras, operación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes, así como cualquier otra que la asamblea especial de cada sector de condóminos determine realizar en común.

b) El costo de consumo de agua, energía eléctrica, aire acondicionado, servicio telefónico y demás servicios que se utilicen para los bienes o servicios comunes.

c) Los que se eroguen para asegurar la estabilidad y funcionalidad, salubridad, estética y comodidad de los servicios y bienes comunes.

d) Las retribuciones, cualquiera que sea su denominación, que se cubran al administrador, empleados, profesionistas, técnicos, empresas y personas que presten un servicio para la administración y mantenimiento de los bienes y servicios comunes.

e) El costo de los materiales, equipos, enseres, implementos, y demás elementos utilizados para la operación, administración, mantenimiento y reposición de los bienes y servicios comunes.

f) El impuesto predial, en tanto no se expidan boletas de pago individual por cada bien de propiedad exclusiva.

g) El importe de las primas de los seguros que contrate el administrador con instituciones de seguros legalmente autorizadas, para cubrir la responsabilidad civil general de Plaza Marina cuando menos contra, incendio, temblor, terremoto, explosión y además los que acuerde la asamblea general de condóminos, cuidando que al contratar las pólizas, la aseguradora acepte lo que se conoce como pacto de no agresión o sea no exigir responsabilidad a terceros por actos u omisiones que ocasione el pago del seguro (es decir renuncia al derecho de subrogación).

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- PROCEDIMIENTO PARA EL CALCULO DE GASTOS POR SECTOR;

Considerando que los tres diferentes sectores que constituyen los bienes de propiedad exclusiva del condominio Plaza Marina, como son los locales comerciales, departamentos habitacionales y locales para oficinas, se encuentran perfectamente clasificados y de que su ubicación esta bien delimitada geográficamente sin interferencias de áreas y que sus necesidades de servicio tales como electricidad y agua, vigilancia, mantenimiento, impuestos prediales y otros, son de diferente demanda entre cada sector por razón misma de la utilización diferente que de sus bienes singulares y privativos hace cada condómino, y considerando también que las áreas comunes que usarán los condóminos de cada sector mencionado, son en cada caso diferentes, se ha dispuesto que los gastos correspondientes a las áreas comunes mencionados en el artículo anterior de esta reglamento, se cubran por los condóminos con base en el siguiente procedimiento:

1o.- Se definirá el porcentaje en metros cuadrados de construcción que corresponde a cada uno de los sectores mencionados, del total de metros cuadrados construidos en el centro Plaza Marina.

2o.- Se definirá el porcentaje en metros cuadrados de construcción que corresponde a cada bien de propiedad exclusiva de cada uno de los sectores mencionados, del total de metros cuadrados de construcción del sector de que se trate.

3o.- Los gastos de mantenimiento de las áreas comunes se distribuirán entre los tres sectores mencionados en la proporción que a cada sector le corresponda.

4o.- Cada uno de los tres sectores cobrará al grupo de condóminos que corresponda, el importe de la cantidad que por concepto de gastos comunes resulte de acuerdo al punto inmediato anterior y en la proporción que a cada condómino corresponda de acuerdo con el porcentaje de propiedad indivisa que le corresponda por su propiedad exclusiva.

Los porcentajes determinados para cada una de las unidades condominiales son inamovibles, independientemente de las fluctuaciones de valor que pudieran tener, ya que para tales efectos se ha practicado el avalúo técnico a que se hace referencia en la propia escritura constitutiva del condominio.

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- RECARGOS POR PAGO EXTEMPORANEO DE CUOTAS;

Quando los condóminos no paguen las cuotas determinadas a su cargo dentro de los 10 diez primeros días de cada mes, o en el plazo señalado para su pago, deberán pagar un recargo que se calculará como lo acuerde la asamblea especial de condóminos del sector correspondiente, en el entendido de que el recargo nunca podrá ser inferior a la tasa de interés moratorio que en promedio cobren los bancos por préstamos a particulares.

ARTICULO DECIMO NOVENO.- PROTOCOLIZACION DEL ACTA QUE DETERMINE CUOTAS;

El acta de la asamblea en que se acuerde el pago de cuotas o en que se distribuyan los gastos de mantenimiento o gastos ya efectuados, será protocolizada ante Notario Público y adquirirá la calidad de título ejecutivo para su cobro, en los términos del artículo 34 treinta y cuatro de la ley.

ARTICULO VIGESIMO.- DEL PAGO DE LAS CUOTAS Y APORTACIONES;
Los créditos que se originen por las obligaciones de pagar las cuotas de mantenimiento y de reserva, así como de aportar cuotas extraordinarias cuando así lo resuelva la asamblea especial de sector, serán en Moneda Nacional.

En garantía del pago de las cuotas y aportaciones los condóminos deberán de obtener fianza suficiente, de la Compañía Afianzadora que determine la Asamblea General de Condóminos.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- TRATAMIENTO DE LOS ADEUDOS MORATORIOS;

Los condóminos que no cubran puntualmente una o más cuotas, deberán pagar intereses moratorios conforme a lo establecido en el artículo décimo octavo de este reglamento, e independientemente se harán acreedores al pago de una multa o pena convencional que consistirá en el pago de una cantidad equivalente a un bimestre de cuotas. Cuando el condómino dejare de pagar dos o más cuotas de mantenimiento y administración o reserva en forma consecutiva, el administrador procederá a tomar las medidas legales que estime convenientes para exigir el cumplimiento de la obligación, pudiendo proceder si así lo determina la Asamblea Especial de Sector a la suspensión de los servicios como agua, luz eléctrica etc. Las cantidades que se hubieren recaudado por concepto de intereses moratorios, pena convencional etc., se destinarán al patrimonio del fondo común del condominio.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- DOMICILIO CONVENCIONAL;

Todos los condóminos están obligados a designar un domicilio convencional, el cual será notificado por escrito al administrador. En caso de cualquier cambio de domicilio, deberán notificar de igual manera al administrador, ya que de lo contrario no se podrán liberar de la obligación de pagar los gastos a que se refieren los artículos anteriores.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- PAGO POR DAÑOS EN LOS BIENES;

Cuando por negligencia de alguno de los condóminos o de los ocupantes, se causen daños a los bienes de propiedad común estos serán pagados por los responsables.

En caso de que el responsable se negare a pagar el daño causado, se le cobrará un interés mensual que será fijado por la asamblea y calculado sobre el monto del adeudo hasta el momento en que se cubra totalmente el importe del daño, más un 20% veinte por ciento adicional por manejo de cuenta.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- PAGO DE IMPUESTOS Y DERECHOS;

Cada condómino estará obligado al pago de los impuestos y derechos federales estatales y/o municipales correspondientes a su unidad, así como al pago y consumo de energía eléctrica de servicios generales.

Esta obligación no revela a los condóminos de contribuir a los gastos comunes de acuerdo con este reglamento.

CAPITULO VII

ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- PUBLICIDAD INSTITUCIONAL;
Para efectos del presente reglamento "Publicidad Institucional" es el medio para difundir el conocimiento de la existencia y funcionamiento del condominio Plaza Marina, en cuanto a entidad independiente de los comerciantes que allí tengan sus establecimientos comerciales con el propósito de que a todos ellos les beneficie.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- GASTOS DE PUBLICIDAD;
Todo condómino correspondiente al sector de locales comerciales participará en proporción al indiviso que le corresponda de dicho sector, en los gastos que ocasiona la publicidad institucional que se realice para promover las ventas de los comercios establecidos en tal sector.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- DEL COMITÉ DE PUBLICIDAD;
El comité de publicidad funcionará como órgano colegiado, dependiente en todos los casos del comité de vigilancia y tendrá en forma especial las siguientes atribuciones:

- a) Elaborar un plan anual de publicidad institucional y un presupuesto de su costo para que el comité de vigilancia los someta a la aprobación de la asamblea especial de sector.
- b) El Comité de Publicidad deberá reglamentar el uso de anuncios publicitarios promocionales dentro del condominio, por lo que determinará todo lo relativo al tamaño, cantidad, calidad, material y lugares de exhibición en las áreas privativas.
- c) Vigilar el cumplimiento por el administrador, del plan y del presupuesto anual de publicidad institucional.
- d) Autorizar al administrador del condominio la modificación al presupuesto anual de publicidad hasta en un 10% diez por ciento de su importe, y autorizar la modificación al plan anual de publicidad institucional aún cuando no modifique el presupuesto.
- e) Recibir, analizar y resolver las solicitudes para realizar cualquier tipo de publicidad, propaganda, anuncios y encuestas o actividades promocionales que se pretenda llevarse a cabo en los lugares destinados especialmente para ello.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- INTEGRACION DEL COMITE DE PUBLICIDAD;

El comité de publicidad estará integrado por cinco miembros designados de la siguiente manera:

Uno por el representante de la tienda de autoservicio, dos por la asamblea especial del sector comercial, uno por la tienda Junior y otro más por el administrador del condómino.

El comité de publicidad designará de entre sus miembros un presidente y un secretario. El primero presidirá las sesiones y el segundo levantará las actas de las mismas y expedirá certificaciones de ellas.

Los miembros del comité de publicidad durarán en su cargo 1 año, pero continuarán en su ejercicio hasta que la asamblea de condóminos designe a las personas que deban sustituirlos y los substitutos tomen posesión de sus cargos.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- SESIONES DEL COMITE DE PUBLICIDAD;

Las sesiones del comité de publicidad serán válidas cuando se reúnan por lo menos 3 tres de sus miembros y sus decisiones surtirán efectos si se resuelven por mayoría.

El comité de publicidad sesionará por lo menos una vez.

Para que el comité de publicidad pueda sesionar válidamente, será indispensable que sean convocados por su presidente, su secretario o por cualquiera de los miembros del comité de vigilancia o por un condómino o grupo de condóminos que representen cuando menos el 33% treinta y tres por ciento del total de votos de los condóminos.

Antes de concluir cada sesión, se levantará acta y se señalará fecha para la siguiente.

CAPITULO VIII

ARTICULO TRIGESIMO.- INCUMPLIMIENTO;

El incumplimiento de las obligaciones consignadas en este reglamento, traerá como consecuencia que el condómino incumplido se haga acreedor a las siguientes sanciones:

a) No podrá hacer uso de su unidad, para lo cual el administrador tomará las medidas que juzgue convenientes, recurriendo en caso necesario a la autoridad judicial.

b) Se le obligará a enajenar su unidad o ceder los derechos que sobre esta tenga, de acuerdo con la resolución que tome la Asamblea Especial de su sector, apegándose a lo señalado por este Reglamento y de conformidad con el artículo 35 treinta y cinco de la Ley.

CAPITULO IX

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS;
La asamblea General de condominos es el órgano supremo del condominio y sus resoluciones obligarán a todos y cada uno de los Sectores, incluyendo a los ausentes o disidentes, quienes no podrán legalmente contradecir, modificar o anular las resoluciones que en ella se toman, salvo en los casos previstos por la Ley.

La Asamblea General de Condóminos estará integrada por seis miembros, dos de cada sector, Titular y Suplente, quienes serán nombrados en la Asamblea Especial de cada sector.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.- VOZ Y VOTO EN LAS ASAMBLEAS;
Cada Titular y Suplente de los sectores que integran el condominio tendrá un voto en las Asambleas Generales, en caso de empate el voto del presidente designado será de calidad.

Tratándose de la facultad que tiene la Asamblea General conforme al artículo siguiente punto (6), la decisión corresponderá únicamente a los titulares representantes de cada sector, y si la decisión es para remover al administrador está tendrá que ser aprobada en segunda instancia por cada una de las asambleas especiales de sector.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- CELEBRACION DE ASAMBLEAS GENERALES;

Las asambleas generales de condominos se celebrarán por lo menos una vez al año en el lugar designado por el administrador y aprobado por el comité de vigilancia y podrán desarrollar de acuerdo con el orden del día los siguientes puntos:

1.- Analizar, discutir y en su caso, aprobar las cuentas rendidas por el administrador respecto del último período o ejercicio anual.

2.- Discutir y aprobar el presupuesto general para el siguiente ejercicio anual y determinar la forma en que se suministrarán los fondos necesarios para cubrirlo. En este presupuesto se incluirá un fondo de reserva.

3.- Analizar y en su caso, aprobar la auditoría anual externa que se practique, respecto de la operación del período anual anterior.

4.- Designar auditores externos, cuyo nombramiento siempre recaerá en un despacho de contadores públicos debidamente calificado para tal efecto, por lo tanto, los dictámenes emitidos por el despacho constituirán para cada uno de los condóminos y titulares de los locales comerciales, de las unidades habitacionales y oficinas, un reporte real y fehaciente de la operación administrativa.

5.- Designar, fijar su remuneración y remover a los integrantes del comité de vigilancia.

6.- Nombrar y remover al administrador, fijar su remuneración, y resolver en definitiva sobre los casos de suspensión que del mismo realice el comité de vigilancia.

7.- Resolver sobre la clase y monto de garantías que deberá otorgar el administrador respecto al fiel cumplimiento y desempeño de su cargo y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para los fondos de mantenimiento y administración, como para los fondos de reserva para reposición y adquisición de maquinaria y equipo.

8.- Precisar las responsabilidades del Administrador frente a terceros, y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquel, ejecutados en o con motivo, del desempeño de su cargo.

9.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja esta Ley, el Reglamento de Administración del Condominio, la escritura constitutiva y cualquier disposición legal aplicable.

10.- Modificar la escritura constitutiva y el Reglamento de Administración del Condominio, en los casos y condiciones que se prevean, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

11.- Resolverá todo lo concerniente al Alumbrado, Estacionamiento y Fachadas generales del Condominio.

12.-Cualquier otro asunto considerado en el orden del día.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.- CONVOCATORIAS;

Las convocatorias para Asambleas Generales de Condominos, se harán con 30 treinta días de anticipación a la fecha señalada para su celebración, incluirá en todos los casos la orden del día, esta será fijada en un lugar visible de las oficinas de la administración, y además se comunicará por escrito a cada uno de los miembros de la asamblea general, depositando con la misma anticipación el comunicado en correo certificado y con acuse de recibo.

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO.- CITATORIOS;

Las convocatorias de las asambleas generales podrán contener citatorios a primera y segunda convocatoria con una hora de diferencia del mismo día en que se celebre; habrá quorum en primera convocatoria en la asamblea general de condominos si se encuentran presentes los Titulares y Suplentes de cada sector.

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO.- SEGUNDA CONVOCATORIA;

Si a la fecha y hora señalada para la celebración de la asamblea en primera convocatoria no hubiere el quorum necesario, se procederá a esperar una hora más para la reunión en segunda convocatoria, y en tal caso, la asamblea podrá celebrarse con cualquier número de miembros, siempre que no sean menos de tres y se encuentren representados los tres sectores. Las decisiones serán tomadas en las asambleas siempre por mayoría de votos de los presentes, sin embargo y como excepción, el Administrador no podrá ser renovado sin el voto de la totalidad de los demás miembros de la asamblea general.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO.- ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE CONDOMINIOS;

Las asambleas extraordinarias de condominos podrán celebrarse sin previa convocatoria y las decisiones en ese caso serán válidas si por cualquier motivo llegaren a estar reunidos la totalidad de los miembros de la asamblea general.

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO.- FUNCIONAMIENTO DE LAS ASAMBLEAS GENERALES;

Las asambleas serán presididas por quien tenga el cargo de presidente y siendo la primera por el propietario o su representante legal, el administrador fungirá como secretario, si es persona física y en caso de ser persona moral, por un representante de ésta. El cargo de presidente será rotativo entre los integrantes de la Asamblea General y durará en su encargo un año, iniciando el representante del Sector Comercial quien designará de entre los concurrentes, a dos personas que actuarán como escrutadores, a fin de constatar la existencia del quorum legal.

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO.- PRORROGA DE LA ASAMBLEA GENERAL;
En caso de que, instalada una asamblea general, no puedan discutirse o resolverse todos los asuntos señalados en el orden del día, la asamblea se suspenderá y continuará en la fecha que determinen los miembros. En esta nueva reunión, únicamente se tratarán los puntos del orden del día que no hayan sido discutidos y resueltos.

En el caso previsto en este artículo, no se requerirá nueva convocatoria para la celebración de la asamblea.

ARTICULO CUADRAGESIMO.- ARCHIVO;

De cada asamblea, el administrador reunirá y guardará constancia de:

a) Copia de la publicación de la convocatoria y copia de la convocatoria enviada a los condóminos.

b) El acta de la asamblea firmada por el administrador, el presidente y el secretario, además de los escrutadores de la asamblea.

c) La lista de asistencia firmada por los escrutadores.

d) Todos aquellos informes que llegaren a presentarse, así como documentos que a petición de alguno de los miembros del comité de vigilancia deban conservarse.

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO.- DE LAS ACTAS;

Las actas de las asambleas generales serán transcritas en el libro de actas que estará bajo el cuidado del administrador.

Las actas serán autorizadas con la firma del administrador, del presidente y del secretario de la asamblea, además de los escrutadores.

Cuando fuere necesario o conveniente protocolizar alguna de las actas, podrán acudir ante Notario Público el administrador o el presidente ; para ello bastará la firma del administrador si se llegará a requerir expedición de copias certificadas.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO.- REFORMAS AL REGLAMENTO;

El presente Reglamento podrá ser modificado o reformado, para lo cual será indispensable el voto favorable del 100% (cien por ciento) de los miembros de la asamblea general de condóminos.

ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO.- ESCRUTINIO;

En todos los casos las resoluciones que se adopten en las asambleas se tomarán por votación hecha en forma económica, en cuyo caso los escrutadores harán el cómputo y dejarán constancia por escrito, agregándolo al acta correspondiente.

ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO.- QUIENES PUEDEN CONVOCAR;
Podrán convocar a una asamblea general de Condóminos:

- 1.- El administrador.
- 2.- El Comité de Vigilancia.
- 3.- Los representantes de cualquiera de las Asambleas Especiales de Sector.

ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO.- ASAMBLEAS ESPECIALES DE SECTOR;

La Asamblea Especial es el órgano supremo de cada sector y sus resoluciones obligarán a todos y cada uno de los propietarios de las unidades exclusivas correspondientes, inclusive a los ausentes o disidentes quienes no podrán objetar las decisiones que se tomen, salvo en los casos previstos por la ley.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO .-VOZ Y VOTO EN LAS ASAMBLEAS ESPECIALES;

Cada condómino tendrá derecho en las asambleas especiales a un voto , por cada metro cuadrado de las unidades exclusivas de las que sea propietario.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO.-CELEBRACION DE ASAMBLEAS ESPECIALES;

Las asambleas especiales de condóminos se celebrarán a petición del administrador general cuando este lo solicite o a solicitud de un 25% de los condóminos de cada sector.

Las asambleas especiales resolverán todo lo relativo a los siguientes puntos:

- 1.-Analizar, discutir y en su caso aprobar las cuentas que rinda el administrador respecto del último periodo o ejercicio anual.
- 2.-Discutir y aprobar el presupuesto del sector para el siguiente ejercicio anual y determinar la forma en que se suministrarán los fondos para cubrirlo conforme a las cláusulas décima quinta, décima sexta y décima séptima de este reglamento.

3.-Uso, disfrute y cualquier asunto relacionado a las áreas comunes de su sector, así como la realización de mejoras, reparaciones u obras de mantenimiento.

4.- Así mismo resolver todas las cuestiones que se consideren en el presente reglamento y que se relacionan con la competencia de cada una de las asambleas especiales.

5.- Estudiar y decidir sobre todos los asuntos que afecten a los condóminos de su sector.

6.- Nombrar un titular y suplente para la Asamblea General de condóminos. Este representante estará obligado además a llevar a cabo los acuerdos que tome la Asamblea Especial de su sector, o en tal caso coadyuvar con el Administrador para su cumplimiento.

7.-La Asamblea Especial de cada sector se manejará en forma independiente, respecto de su Administración, erogando los gastos necesarios para ello, los que realizará el Administrador.

8.-La Asamblea Especial de cada sector, deberá estar al pendiente de que su representante, inspeccione periódicamente cada unidad que integre su sector, a efecto de verificar la debida aplicación del destino de las mismas, así como el estado general que guarden.

ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO.- CONVOCATORIAS;

Las convocatorias para Asambleas Especiales de sector, se harán con 30 treinta días de anticipación a la fecha señalada para su celebración, incluirá en todos los casos la orden del día, y serán fijadas en un lugar visible de las oficinas de la administración.

ARTICULO CUADRAGESIMO NOVENO.- CITATORIOS;

Las convocatorias de las asambleas especiales podrán contener citatorios a primera y segunda convocatoria con una hora de diferencia del mismo día en que se celebre; habrá quórum en primera convocatoria para la asamblea especial de condóminos si se encuentran presentes por lo menos un 75% de los votos totales del sector correspondiente. Y en segunda convocatoria si se encuentran presentes por lo menos el 51% de los votos totales del sector.

Las decisiones serán tomadas en las asambleas siempre por mayoría de votos de los presentes.

ARTICULO QUINCAGESIMO.- SEGUNDA CONVOCATORIA;
Si a la fecha y hora señalada para la celebración de la asamblea en primera convocatoria no hubiere el quórum necesario, se procederá a esperar una hora más para la reunión en segunda convocatoria.

ARTICULO QUINCAGESIMO PRIMERO.-FUNCIONAMIENTO DE LAS ASAMBLEAS ESPECIALES;
Las asambleas serán presididas por quien tenga el carácter de titular de sector, y el administrador fungirá como secretario, si es persona física y en caso de ser persona moral, por un representante de ésta. El representante designará de entre los concurrentes, a dos personas que actuarán como escrutadoras, a fin de constatar la existencia del quórum legal.

ARTICULO QUINCAGESIMO SEGUNDO.- PRORROGA DE LAS ASAMBLEAS ESPECIALES;
En caso de que, instalada una asamblea especial, no puedan discutirse o resolverse todos los asuntos señalados en el orden del día, la asamblea se suspenderá y continuará en la fecha que determinen los miembros. En esta nueva reunión, únicamente se tratarán los puntos del orden del día que no hayan sido discutidos y resueltos.

En el caso previsto en este artículo, no se requerirá nueva convocatoria para la celebración de la asamblea.

ARTICULO QUINCAGESIMO TERCERO.-ACTAS Y ARCHIVO;
Para todo lo relativo a las actas de asambleas de sector y su archivo se aplicará lo contenido en los artículos cuadragésimo y cuadragésimo primero de éste reglamento.

CAPITULO X

ARTICULO QUINCAGESIMO CUARTO.- DE LAS FACULTADES DEL ADMINISTRADOR;
El condominio estará administrado por la persona física o moral que designe la asamblea general y tendrá las siguientes facultades:

1) De conformidad con el artículo 29 veintinueve de la ley, en relación a las áreas comunes, el administrador tendrá las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos para actos de administración de bienes, así como para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran cláusula especial con la amplitud permitida en los 2 dos primeros párrafos de los artículos 2475 dos mil cuatrocientos setenta y cinco del código civil del Estado de Jalisco y 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del código civil para el Distrito Federal.

Por consiguiente el administrador podrá ejercer las facultades que a continuación se expresan sin que la enumeración sea limitativa sino solamente anunciativa:

a).-Representar al condominio "Plaza Marina" ante cualquier persona física o moral y ante cualquier autoridad judicial civil o penal, del trabajo, administrativa, ya sean de competencia federal, estatal o municipal, con todas las facultades relativas a un mandatario general para pleitos y cobranzas. En consecuencia el administrador podrá representar al condominio "Plaza Marina" en todos los negocios que se ofrezcan, así como promover y contestar toda clase de demandas y asuntos judiciales y extrajudiciales, siguiéndolos por todos sus trámites, instancias e incidentes hasta su final decisión, conformarse con las resoluciones que dicten las autoridades y promover contra ellas según lo estime conveniente; interponer los recursos legales procedentes; promover el juicio de amparo; presentar denuncias y querrelas penales de toda especie y constituirse en parte civil de cualquier proceso coadyuvando a la acción del Ministerio Público en los términos que las leyes lo permitan.

b).-Realizar actos y celebrar contratos que se comprendan en una amplia y general administración y que correspondan a un apoderado general para actos de administración, pudiendo llevar a cabo todo aquello que se requiera para el fomento y desarrollo de los bienes del condominio "Plaza Marina".

c).-Suscribir por cualquier concepto y avalar ya sea emitiendo, endosando, girando, aceptando o para cobrar su importe, toda clase de títulos de crédito, siempre que para ello se le hubiera autorizado expresamente por el "Comité de Vigilancia".

d).-Además de las facultades señaladas en la cláusula anterior, el administrador tendrá aquellas que requieran cláusula especial y por tanto gozará además de las ya indicadas, las que establece el artículo 2510 dos mil quinientos diez del código civil del Estado de Jalisco y su correlativo del Distrito Federal, pudiendo por tanto en forma enunciativa más no limitativa desistirse de los asuntos, juicios y recursos aunque se trate del juicio de amparo; transigir; someter los asuntos contenciosos del condominio "Plaza Marina" a la decisión de árbitros de derecho estableciendo el procedimiento que corresponde seguir ante los mismos; absolver y articular posiciones; hacer cesión de bienes; recusar juzgados e instancias; recibir pagos y los demás actos que expresamente determine la ley.

II) El administrador podrá contratar personal en nombre y representación de los condóminos, sin que por tal motivo se le pueda considerar patrón.

En ningún caso podrá contratar a personas de su familia, inmediata hasta el segundo grado sin el consentimiento previo y por escrito del comité de vigilancia o de la asamblea general.

III) Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los bienes de propiedad común o áreas comunes.

IV) Recabar la documentación relativa y conservar los libros del condominio, los que en todo tiempo podrán consultar los condóminos.

V) Deberá llevar un libro de actas de las asambleas generales y especiales de sector, y un libro de registro de acreedores, debidamente autorizados por la Secretaría del Ayuntamiento del municipio correspondiente.

VI) Atender la operación de las instalaciones y servicios generales.

VII) Realizar los actos de administración de las Asambleas Especiales de cada sector, de acuerdo a su competencia.

VIII) Realizar las obras que sean necesarias en los términos del presente reglamento y la Ley, para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen eficazmente.

IX) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea General de Condóminos, salvo que esta designe a otras personas.

X) Recaudar las cuotas que a cada sector le corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, administración, reserva y cuotas extraordinarias, otorgando el recibo correspondiente.

XI) Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio con cargo a los fondos correspondientes.

XII) Entregar anualmente a cada sector con antelación de por lo menos 30 treinta días a la celebración de la asamblea general anual, recabando acuse de recibo, un estado de cuenta que muestre:

1.- Una relación pormenorizada de los gastos efectuados por el ejercicio que se trata, con cargo al fondo de mantenimiento y administración.

2.- Un estado consolidado que muestre el monto de las aportaciones y cuotas pendientes de cubrir.

3.- Saldo del fondo de mantenimiento y administración que se destinará en el siguiente ejercicio y en su caso, el monto y relación de los adeudos por cubrir.

XIII) Convocar a las asambleas en los términos de este reglamento.

XIV) Exigir al infractor de las disposiciones de la Ley, la escritura y este reglamento, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de sus obligaciones, o ejercitar las acciones necesarias en contra del infractor.

XV) Presentar al comité de vigilancia, trimestralmente, estados financieros del condominio.

XVI) Cuidar el debido cumplimiento y observación de las disposiciones de la Ley, la escritura, y este reglamento.

XVII) Las demás señaladas en el capítulo V quinto de la Ley.

ARTICULO QUINCUAGESIMO QUINTO.- RENDICIÓN Y REVISIÓN DE CUENTAS;

El administrador saliente estará obligado a rendir cuentas hasta el último día de su gestión.

La rendición de cuentas se hará con base en los estados contables y financieros que entregue al Comité de Vigilancia o a la persona física o moral designada para recibir la administración.

Las cuentas presentadas por el administrador serán revisadas y auditadas por un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio que para tal efecto haya sido designado por el nuevo administrador o por el Comité de Vigilancia.

ARTICULO QUINCUAGESIMO SEXTO.- LEVANTAMIENTO DE INVENTARIOS;

El administrador saliente en forma conjunta con el nuevo administrador, levantarán el acta de recepción de inventarios verificados eficazmente, dentro de un plazo improrrogable de 30 treinta días contados a partir de la fecha en que se transmita la administración.

En caso de que alguno de los administradores fuere negligente para levantar conjuntamente los inventarios, el administrador afectado, podrá solicitar la intervención de un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio para resolver el levantamiento del inventario respectivo.

Para evitar controversias y diferencias en cuanto al levantamiento de inventarios a que se refiere la segunda parte del párrafo anterior, el afectado lo comunicará al negligente por medio de un escrito que se entregará ante la presencia de un Notario Público. En este caso sólo será válida el acta levantada por el administrador afectado y las actas levantadas con posterioridad no tendrán validez alguna.

ARTICULO QUINGUAGESIMO SEPTIMO.- ACTAS DE RECEPCION DE INVENTARIOS;

En las actas de recepción de inventarios se harán constar los siguientes puntos:

- 1.- El arqueo de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva.
- 2.- El arqueo de las cartas de deudores del condominio.
- 3.- El arqueo de acciones y valores del condominio, si los hubiere.
- 4.- El inventario físico de cada uno de los bienes o partes privadas de propiedad exclusiva.
- 5.- El inventario físico de los bienes y áreas comunes.
- 6.- El inventario físico de los equipos de operación y servicios.
- 7.- El inventario físico del equipo máquinas de oficina.

ARTICULO QUINGUAGESIMO OCTAVO.- PROCEDIMIENTO DE RENDICION DE CUENTAS;

La rendición de cuentas que hará el administrador saliente se ajustará al siguiente procedimiento:

- 1.- El Comité de Vigilancia designará tres personas de entre los condóminos, para que junto con el despacho de contadores públicos nombrado para tal efecto, revisen y presenten las partidas que a su juicio deben ser rechazadas, ajustadas y/o modificadas.

Las partidas que resulten serán presentadas al administrador saliente para su revisión, aceptación y/o rechazo.

- 2.- Si después de presentar al administrador saliente las partidas rechazadas, ajustadas y/o modificadas, éste no las acepta previo el estudio que de ellas se hubiere hecho, las partes someterán el problema a la asamblea general de condóminos que se celebre para que dicte la pauta a seguir.

3.- Si del resultado de la rendición de cuentas se desprende que tanto el administrador saliente como las personas designadas para recibir la administración, están de acuerdo con el ajuste o modificación de las partidas, y de estas resulta saldo a favor de cualquiera de las partes, la parte que resulte deudora se obligará a pagar dicho saldo en un plazo no mayor de 15 quince días naturales, suscribiendo para tal efecto un pagaré en el que se fije un interés moratorio mensual igual al que rija en créditos bancarios.

CAPITULO XI

ARTICULO QUINCAGESIMO NOVENO.- COMITE DE VIGILANCIA;

El comité de vigilancia es un órgano colegiado cuya principal función consiste en cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea General o de las Asambleas especiales, así como los demás deberes que les impone la Ley, la escritura y el presente Reglamento.

El comité de vigilancia se integrará por un mínimo de 3 tres miembros propietarios y sus correspondientes suplentes quienes actuarán personal y directamente con el carácter de presidente, vicepresidente, secretario, tesorero y dos vocales, que serán nombrados de la siguiente manera:

A) Cada uno de los tres sectores que integran el condominio "Plaza Marina", tendrá derecho a nombrar 1 miembro propietario y un suplente, conforme a sus asambleas especiales.

B) Los miembros del Comité de Vigilancia durarán en su cargo dos años contados a partir de la fecha en que ocupan su puesto, pudiendo ser reelectos.

ARTICULO SEXAGESIMO.- ATRIBUCIONES DEL COMITE DE VIGILANCIA;

El comité de vigilancia, tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

a) Cerciorarse de que el administrador cumpla con las resoluciones que emanen de las asambleas generales y de las asambleas especiales de condóminos.

b) Estar pendientes que el administrador cumpla con sus atribuciones, contenidas en la ley y este reglamento.

c) Si procede, dar su conformidad para la realización de obras en los bienes de propiedad común o áreas comunes sin necesidad de celebrar asamblea de condóminos siempre que el monto total máximo del valor de las obras realizadas dentro del ejercicio de que se trate no exceda de un 5% cinco por ciento del total del presupuesto del ejercicio en cuestión.

- d) Comprobar que el fondo de reserva se encuentre siempre en su nivel, así como la adquisición o reposición de implementos y maquinarias en que se inviertan las cantidades de este fondo, o la aplicación del mismo según este reglamento.
- e) Dar cuenta de la asamblea ordinaria anual de condóminos de sus observaciones sobre la administración del condóminio.
- f) Notificar a la asamblea correspondiente de condóminos sobre los casos de incumplimiento de las disposiciones de la Ley, la escritura y este reglamento, así como de los condóminos morosos que tengan adeudos y deban ser requeridos judicialmente por el administrador.
- g) Coadyuvar con el administrador siempre que este así lo solicite, en hacer observaciones a los condóminos sobre sus obligaciones e incumplimientos.
- h) Notificar a la asamblea ordinaria anual de condóminos de las irregularidades o faltas en que haya incurrido el administrador, debiendo notificar a este por escrito que asista a la asamblea relativa, informándole de las irregularidades de que se trate.
- i) Presentar un reporte por escrito a la asamblea ordinaria anual de condóminos.
- j) Aprobar el informe que prepare el administrador sobre avances y problemas de los programas acordados en la asamblea ordinaria anual de condóminos.
- k) Cuidar de la buena gestión y eficiencia del administrador, recibir quejas de los condóminos en contra del mismo y tomar medidas que estime convenientes en vista de dichas quejas.
- l) Cuidar y supervisar el manejo de los fondos del condóminio, por el administrador y exigir el otorgamiento de la garantía que el mismo debe presentar para consignar su manejo.
- m) Autorizar al administrador a ejecutar las obras necesarias o convenientes para la conservación, operación y mantenimiento de los bienes, instalaciones y servicios comunes.
- n) Instruir al administrador para designar y contratar profesionales y peritos para realizar las actividades que convengan al mejor funcionamiento del condóminio, debiendo aprobar previamente la remuneración correspondiente.

o) Resolver los asuntos que no estén reservados al administrador y a la asamblea general de condóminos.

p) Autorizar las medidas de urgencia que estime convenientes en los casos en que aunque estén reservados a la asamblea no puedan quedar pendientes hasta la reunión de aquella.

q) Vigilar que la fianza que garantiza los manejos del administrador y demás empleados, se encuentre en pleno vigor.

r) Convocar a asamblea General cuando el administrador no lo haga dentro de lo establecido en este reglamento.

s) Las demás que se deriven de la Ley, la escritura y este reglamento.

ARTICULO SEXAGESIMO PRIMERO.- NOMBRAMIENTOS Y REMOCIONES DE LOS MIEMBROS DEL COMITE DE VIGILANCIA;

El nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia será atribución y responsabilidad única de la Asamblea especial de cada uno de los tres Sectores que integran el condominio.

En caso de incumplimiento de sus obligaciones, los miembros del comité de vigilancia podrán ser removidos de su cargo cuando así proceda, para lo cual la solicitud de remoción deberá ser fundamentada y resuelta por la mayoría de los miembros, quienes lo harán del conocimiento de la asamblea especial del Sector a donde corresponda el miembro removido, para que procedan a nombrar al sustituto en el menor tiempo posible a fin de que en todo momento los condóminos del Sector se encuentren debidamente representados.

Los miembros del Comité de Vigilancia que sean cesados de sus funciones y hubiesen incurrido en responsabilidades graves, se harán merecedores al pago de daños y perjuicios que por su mal desempeño hubiesen ocasionado.

ARTICULO SEXAGESIMO SEGUNDO.- DEL PRESIDENTE;

Las sesiones del Comité de Vigilancia se llevarán a cabo cuando menos cada tres meses, pero podrán celebrarse en cualquier momento para dar curso a los asuntos de su competencia. El Presidente del Comité hará las convocatorias por escrito, presidirá las reuniones cuando este presente y tendrá voto de calidad en caso de empate.

ARTICULO SEXAGESIMO TERCERO.- DEL VICEPRESIDENTE Y DEL SECRETARIO;

El Vicepresidente tendrá como función fundamental la de reemplazar las ausencias temporales o definitivas del presidente.

El Secretario redactará y certificará las actas que se levanten de las sesiones del Comité, asentando cada acta en el libro que para el efecto se lleva y vigilará el registro correspondiente de los domicilios convencionales señalados por los condóminos.

CAPITULO XII

ARTICULO SEXAGESIMO CUARTO.- DE LA DESTRUCCION Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO;

Si las instalaciones y bienes del condominio llegaren a sufrir destrucción se procederá como sigue:

A) Si la destrucción es total o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria, se requerirá de por lo menos el 51% cincuenta y uno por ciento de votos de los condóminos, para resolver sobre la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que quedan, con arreglo a las disposiciones legales sobre construcción, planificación, desarrollo o regeneración urbana y demás disposiciones que fueran aplicables. Si la asamblea de condóminos llega a considerar como necesaria la venta de lo que reste del condominio, se establecerá por la propia asamblea el procedimiento de venta, procurando que se realice mediante la intervención de una Institución Fiduciaria, y tomando en cuenta para la determinación del precio el promedio del valor que expresen tres avalúos que se ordenen para tal efecto.

B) Si la destrucción no es total y resulta menor a la proporción señalada en el párrafo anterior, se requerirá que dichos acuerdos sean tomados por una mayoría especial del 75% setenta y cinco por ciento del total de los votos de los condóminos.

En cualquiera de los casos a que se refieren los párrafos anteriores, si el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos minoritarios ausentes o disidentes, estarán obligados a contribuir en la proporción que les corresponda, o en su caso deberán enajenar sus derechos.

En el caso de que alguno de los condóminos minoritarios resolviera enajenar sus derechos, la enajenación se hará a favor de la mayoría, si en ella convienen los minoritarios; en caso contrario, la venta será forzosa después de transcurridos 6 seis meses, debiéndose fijar como precio el valor que arroje el avalúo practicado por corredor público o institución fiduciaria.

ARTICULO SEXAGESIMO QUINTO.- RUINA Y DETERIORO;

En caso de ruina o deterioro del condominio, la mayoría de condóminos que represente el 51% cincuenta y uno por ciento del total de los votos de los condóminos, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o demolición y división de los bienes comunes o en su caso, la venta siguiéndose en adelante las prevenciones señaladas en el artículo anterior.

CAPITULO XLII

ARTICULO SEXAGESIMO SEXTO.- DE LA EXTINCION Y LIQUIDACION DEL REGIMEN DE CONDOMINIO;

El régimen de condominio objeto de este reglamento, se extinguirá en los siguientes casos:

- 1.- Por acuerdo unánime del 100% cien por ciento del total de los votos que se de en asamblea general extraordinaria de condóminos.
- 2.- Cuando la totalidad de las unidades exclusivas que constituyen el condominio pasen a ser propiedad de una o varias personas y éstas declaren formalmente su voluntad de poner fin al régimen de condominio.