

**ASOCIACION DE CONDOMINIOS,
VDM, A.C.**



***REGLAMENTO DEL CONDOMINIO
VIDA DEL MAR
ASOCIACION DE CONDOMINIOS VDM AC***



Manzanillo, Colima, México

ÍNDICE
Reglamento del Condominio Vida del Mar

OBJETIVO

CAPÍTULO I

Artículo Primero.

CAPÍTULO II

Artículo Segundo.

CAPÍTULO III

Artículo Tercero.

CAPÍTULO IV

Artículo Cuarto.

Artículo Quinto.

CAPÍTULO V

Artículo Sexto.

FUNDAMENTACIÓN LEGAL

Fundamentación Legal

DEFINICIONES

Definiciones:

Administrador del Condominio o Administrador

Áreas Comunes

Asamblea General o Asamblea

Asociación de Condóminos

Comité de Vigilancia

Condominio

Condómino

Consejo de Administración o Consejo

Cuotas o Cuotas de Mantenimiento

Escritura Pública Constitutiva

Ley

Ocupante

Procedimientos y Requerimientos de Control

Arquitectónico de Vida del Mar

Reglamento

Reglas de Conducta

Reglas de Orden

Unidad Privativa

Usuario

Visitante

DENOMINACIÓN Y SUPERFICIE QUE

ABARCA EL CONDOMINIO

Localización y denominación del Condominio Vida del Mar

OBSERVANCIA

Observancia

Prevalencia de la versión en español

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL

CONDOMINIO

Propiedad sujeta al régimen de Condominio

CAPÍTULO VI

Artículo Séptimo.
Artículo Octavo.
Artículo Noveno.
Artículo Décimo.
Artículo Décimo Primero.
Artículo Décimo Segundo.
Artículo Décimo Tercero.
Artículo Décimo Cuarto.

DE LAS REGULACIONES APLICABLES A LAS ÁREAS COMUNES

Áreas Comunes
Medianería
Restricciones de las Áreas Comunes
Derechos sobre las Áreas Comunes
Obras en las Áreas Comunes
Abandono de Derechos
Uso de las Áreas Comunes
Ingreso al Condominio

CAPÍTULO VII

Artículo Décimo Quinto.

TRÁNSITO VEHICULAR Y LUGARES DE ESTACIONAMIENTO

Vehículos y uso de los lugares de estacionamiento

CAPÍTULO VIII

Artículo Décimo Sexto.
Artículo Décimo Séptimo.
Artículo Décimo Octavo.
Artículo Décimo Noveno.
Artículo Vigésimo.

DE LAS REGULACIONES APLICABLES A LAS UNIDADES PRIVATIVAS

Del uso de las Unidades Privativas
Del destino de las Unidades Privativas
De las emisiones dentro del Condominio
Buen estado de las Unidades Privativas
Obras en la Unidad Privativa

CAPÍTULO IX

Artículo Vigésimo Primero.
Artículo Vigésimo Segundo.
Artículo Vigésimo Tercero.

DE LA ENAJENACIÓN, RENTA O GRAVAMEN DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS

De la enajenación, renta o gravamen de las Unidades Privativas
Divisibilidad de gravámenes
Referencia a este Reglamento

CAPÍTULO X

Artículo Vigésimo Cuarto.

DEL PATRIMONIO

Bienes que forman el Patrimonio del Condominio

CAPÍTULO XI

Artículo Vigésimo Quinto.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS Y OCUPANTES

Derechos y obligaciones

CAPÍTULO XII

Artículo Vigésimo Sexto.
Artículo Vigésimo Séptimo.
Artículo Vigésimo Octavo.
Artículo Vigésimo Noveno.
Artículo Trigésimo.

DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y EL FONDO DE RESERVA

Determinación de las cuotas
Renuncia al derecho de uso
Cuotas de Mantenimiento
Fecha y forma de pago
Fondo de reserva

CAPÍTULO XIII

Artículo Trigésimo Primero.
Artículo Trigésimo Segundo.

CAPÍTULO XIV

Artículo Trigésimo Tercero.
Artículo Trigésimo Cuarto.
Artículo Trigésimo Quinto.
Artículo Trigésimo Sexto.

Artículo Trigésimo Séptimo.
Artículo Trigésimo Octavo.
Artículo Trigésimo Noveno.

Artículo Cuadragésimo.
Artículo Cuadragésimo Primero.
Artículo Cuadragésimo Segundo.
Artículo Cuadragésimo Tercero.

CAPÍTULO XV

Artículo Cuadragésimo Cuarto.
Artículo Cuadragésimo Quinto.
Artículo Cuadragésimo Sexto.
Artículo Cuadragésimo Séptimo.
Artículo Cuadragésimo Octavo.
Artículo Cuadragésimo Noveno.

Artículo Quincuagésimo.

Artículo Quincuagésimo Primero.

Artículo Quincuagésimo Segundo.

Artículo Quincuagésimo Tercero.
Artículo Quincuagésimo Cuarto.
Artículo Quincuagésimo Quinto.
Artículo Quincuagésimo Sexto.
Artículo Quincuagésimo Séptimo.
Artículo Quincuagésimo Octavo.

CAPÍTULO XVI

Artículo Quincuagésimo Noveno.
Artículo Sexagésimo.

REGLAS APLICABLES EN CASO DE MORA

Del interés moratorio
Vía ejecutiva civil.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Asociación de condóminos
Consejo de Administración
Conflictos de interés
Facultades y obligaciones del Consejo de Administración
De las convocatorias a las sesiones
Sesiones totalitarias
Quórum de asistencia a las sesiones del Consejo de Administración
Voto de cada consejero
De las actas y resoluciones
Sesiones abiertas
Vacantes en el Consejo.

DE LA ASAMBLEA GENERAL

Asamblea General
De la Asamblea Ordinaria
De la Asamblea Extraordinaria
Convocatoria a las Asambleas
Asamblea sin necesidad de convocatoria
Quórum de asistencia y votación en la Asamblea Ordinaria
Quórum de asistencia y votación en la Asamblea Extraordinaria
Obligatoriedad de los acuerdos tomados en Asamblea
Porcentaje proindiviso de cada Condómino y conteo de votos
Representación y poderes para acudir a Asambleas
Funcionarios de la Asamblea
Continuación de la Asamblea al día siguiente
Actas de Asamblea
Firmas en el acta
Del expediente de cada acta

DEL ADMINISTRADOR

Administración directa del Condominio
Facultades del Administrador
1. Poder general para pleitos y cobranzas
2. Poder general para actos de administración

	3. Poder general para actos de administración en materia laboral
	4. Para suscribir y endosar cheques
	5. Para abrir y cancelar cuentas bancarias
	Limitaciones
	Excepciones
Artículo Sexagésimo Primero.	Requisitos para ser Administrador
Artículo Sexagésimo Segundo.	Facultades y obligaciones del Administrador
Artículo Sexagésimo Tercero.	Remuneración del Administrador
Artículo Sexagésimo Cuarto.	Acuerdos del Administrador
CAPÍTULO XVII	DEL COMITÉ DE VIGILANCIA
Artículo Sexagésimo Quinto.	Integración del Comité de Vigilancia
Artículo Sexagésimo Sexto.	Requisitos para ser miembro del Comité de Vigilancia
Artículo Sexagésimo Séptimo.	Organización del Comité de Vigilancia.
Artículo Sexagésimo Octavo.	Del nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia
Artículo Sexagésimo Noveno.	Facultades y obligaciones del Comité de Vigilancia
Artículo Septuagésimo.	Lugar y medios por los cuales se podrán llevar a cabo las sesiones del Comité de Vigilancia
Artículo Septuagésimo Primero.	Convocatoria a las sesiones del Comité de Vigilancia
Artículo Septuagésimo Segundo.	Quórum de asistencia a las sesiones del Comité de Vigilancia
CAPÍTULO XVIII	ACCIONES EN CONTRA DE LOS CONDÓMINOS, OCUPANTES Y USUARIOS
Artículo Septuagésimo Tercero.	Venta de las Unidades Privativas
CAPÍTULO XIX	DE LAS CONTROVERSIAS
Artículo Septuagésimo Cuarto.	Forma de resolver las controversias entre los condóminos
CAPÍTULO XX	DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
Artículo Septuagésimo Quinto.	Disposiciones complementarias
Artículo Septuagésimo Sexto	Indemnización

REGLAMENTO DEL CONDOMINIO VIDA DEL MAR

OBJETIVO:

OBJETIVO.- El objetivo del presente Reglamento es establecer las reglas de ordenamiento, organización y operación del Condominio “Vida del Mar” como marco regulador de las torres departamentales que lo integran, buscando obtener y preservar los objetivos para los que fue creado, optimizando el uso de los recursos en beneficio de todos y cada uno de los Condóminos, Ocupantes, Visitantes y Usuarios del Condominio.

Es esencial que todos los Condóminos, Ocupantes, Visitantes y los Usuarios del Condominio “Vida del Mar” se familiaricen con este Reglamento, por esta razón, se distribuirán periódicamente ejemplares del presente Reglamento además de existir en la oficina de “Vida del Mar”, copias disponibles del mismo para la persona que las solicite, así como su publicación en la página Web del Condominio.

CAPÍTULO I FUNDAMENTACIÓN LEGAL

ARTÍCULO PRIMERO.- FUNDAMENTACIÓN LEGAL. El presente reglamento se expide con fundamento en lo dispuesto por el artículo 947 novecientos cuarenta y siete del Código Civil para el Estado de Colima y la Ley de Condominios reglamentaria del mismo ordenamiento.

CAPÍTULO II DEFINICIONES

ARTÍCULO SEGUNDO.- DEFINICIONES. Para los efectos del presente reglamento, los conceptos que se mencionan a continuación tendrán las siguientes definiciones, en el entendido de que dichas definiciones aplicarán en el mismo sentido para los sustantivos respectivos ya sean utilizados en forma singular o plural:

“Administrador del Condominio” o “Administrador”: Significa la Persona Física o Moral que se encargue de cumplir con la correcta operación y funcionamiento del Condominio de conformidad con los lineamientos establecidos por el Consejo de Administración o por la Asamblea General.

“Áreas Comunes”: Aquellas áreas que, sean destinadas al uso común indivisible y general de todos los Condóminos y que forman parte integrante del Condominio, según se encuentran listadas en el Artículo Séptimo.

“Asamblea General” o “Asamblea”: Se referirá al órgano supremo de la Asociación de Condóminos integrado por la reunión de los Condóminos, debidamente convocada e instalada, para tratar los asuntos relativos al Condominio que, en derecho o conforme al

presente Reglamento, les compete. La Asamblea General podrá sesionar en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de acuerdo a lo establecido en este Reglamento.

“Asociación de Condóminos”: La asociación civil creada con fundamento en el Código Civil del Estado de Colima y denominada Asociación de Condominios VDM A.C., e integrada por los propietarios de las Unidades Privativas que integran el Condominio, la cual ejercerá la representación legal del Condominio ante terceros y cualquier tipo de autoridad de conformidad con lo dispuesto en la Ley, en los Estatutos de la Asociación y en el presente Reglamento.

“Comité de Vigilancia”: Se refiere al órgano de vigilancia, el cual se encargará de supervisar el buen funcionamiento de la Administración del Condominio y del exacto cumplimiento de las resoluciones tomadas por la Asamblea

“Condominio”: Se refiere al inmueble que se encuentra afectado bajo el régimen de propiedad en condominio, denominado “Condominio Vida del Mar” el cual se encuentra ubicado en el Municipio de Manzanillo, Colima. Dicho Condominio cuenta con 13 (trece) torres departamentales y está integrado por las áreas comunes y unidades privativas que se describen más adelante en el presente Reglamento. Todos los Condóminos comparten las mismas áreas comunes dentro del Condominio, a excepción de aquellas áreas que por su naturaleza correspondan al uso exclusivo de los Condóminos.

“Condómino”: La persona física o jurídica que, respecto de una (o más) Unidad Privativa, sea: (i) Fideicomisario (en el entendido de que en caso que existan beneficiarios sucesivos, sólo el primer beneficiario será considerado Condómino, hasta que sea remplazado por su sucesor(es)), salvo que el fiduciario notifique otra cosa al Consejo de Administración, o (ii) usufructuario, o (iii) propietario, o (iv) heredero o sucesor que en su caso adquiera dichos derechos fideicomisarios o de propiedad, según sea el caso, de acuerdo a la ley de la materia. En el caso de usufructo, todos los derechos y obligaciones que deriven del presente Reglamento corresponderán al usufructuario; sin embargo, con respecto al cumplimiento de obligaciones pecuniarias, tanto el nudo propietario como el usufructuario serán obligados solidarios ante la Asociación de Condóminos por el pago de las mismas.

“Consejo de Administración” o “Consejo”: El órgano de administración de la Asociación de Condóminos, el cual será integrado por las personas que nombre la Asamblea General, debiendo actuar dentro de los parámetros que determinen la Asamblea y el presente Reglamento.

“Cuotas” o “Cuotas de Mantenimiento”: Significará el monto en numerario que cada Condómino esté obligado a pagar para contribuir con los gastos en que se incurra con motivo de la administración, mantenimiento, conservación, operación, fondo de reserva así como cualquier otra erogación necesaria para la correcta operación del Condominio. Dichas Cuotas deberán ser cubiertas por todos y cada uno de los Condóminos, mismas

que podrán ser ordinarias o extraordinarias de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento.

“Escritura Pública Constitutiva”: Significará la escritura pública número 18,108 de fecha Abril 3 de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Agustín Ibarra García de Quevedo, notario público número 17 de Tlaquepaque, Jalisco, y registrada ante el registro público de la propiedad de Colima, bajo los números 8020020-1 & 8020023-1 mediante la cual se protocolizaron las asambleas y documentos mediante los cuales se acordó fusionar las dos fases originales del Condominio Vida del Mar constituyéndose en uno solo.

“Ley”: La Ley de Condominios Reglamentaria del Artículo 947 novecientos cuarenta y siete del Código Civil para el Estado de Colima.

“Ocupante”: La persona física o jurídica que haga uso o se encuentre en posesión legítima de una o más de las Unidades Privativas que integran el Condominio por virtud de convenios, contratos, acuerdos o cualquier otra forma de autorización para tal efecto por parte del Condómino.

“Procedimientos y Requerimientos de Control Arquitectónico de Vida del Mar”: Significa aquél documento, aprobado por el Consejo de Administración, que contenga las reglas, requisitos y procedimientos aplicables a remodelaciones, obras y en general cualesquier modificaciones a Unidades Privativas o Áreas Comunes, o a la imagen física del Condominio.

“Reglamento”: El presente documento que regirá los derechos y obligaciones de los Condóminos, Usuarios, Ocupantes o Visitantes, que por cualquier motivo ingresen o hagan uso de cualesquiera de las instalaciones del Condominio, en tanto no contravenga disposiciones de orden público, contenidas en los ordenamientos legales aplicables, en especial la Ley.

“Reglas de Conducta”: Aquéllas reglas, según sean aprobadas y modificadas eventualmente por el Consejo, consistentes en reglas especiales para los Condóminos, Ocupantes, Visitantes y Usuarios en relación con el uso de la alberca, el restaurante, ocupación de Unidades Privativas y uso de Áreas Comunes.

“Reglas de Orden”: Aquéllas reglas, según sean aprobadas y modificadas eventualmente por la Asamblea General, consistentes en reglas especiales en relación con el desarrollo de las Asambleas Generales.

“Unidad Privativa”: Bien inmueble cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponde en uso exclusivo a un Condómino, entendiéndose a dicho inmueble como el departamento (o local, en su caso), y la terraza que le corresponda a dicha Unidad (incluyendo las ampliaciones que sean aprobadas), así como la participación proporcional de las Áreas Comunes. El Condómino tendrá un derecho exclusivo sobre su Unidad Privativa, sujeto a las estipulaciones y obligaciones previstas en este Reglamento.

“**Usuario**”: Toda persona que ya sea, en su calidad de Condómino, Ocupante o Visitante haga uso de las instalaciones del Condominio.

“**Visitante**”: Todo individuo que ingrese al Condominio por cualquier razón o motivo, mismo que deberá ser debidamente autorizado e identificado ante el personal de vigilancia del Condominio.

CAPÍTULO III DENOMINACIÓN Y SUPERFICIE QUE ABARCA EL CONDOMINIO

ARTÍCULO TERCERO.- LOCALIZACIÓN Y DENOMINACIÓN DEL CONDOMINIO VIDA DEL MAR. El Condominio se ubica en la Península de Juluapan, en el Municipio de Manzanillo, Colima, y se encuentra integrado por Unidades Privativas y Áreas Comunes.

La descripción detallada del Condominio su superficie, medidas, linderos, descripción general del mismo y especial de cada unidad privativa, así como el factor pro indiviso que a cada uno de los Condóminos corresponde sobre los bienes comunes y destino, han quedado determinados en el documento adjunto al presente bajo el **ANEXO A. [NOTA: una copia se encuentra disponible en las oficinas administrativas]**

El Condominio se denominará “Condominio Vida del Mar”.

CAPÍTULO IV OBSERVANCIA

ARTÍCULO CUARTO.- OBSERVANCIA. Este Reglamento es de observancia general y obligatoria para todos y cada uno de los Condóminos, Ocupantes, Usuarios y Visitantes del Condominio. La adquisición, ocupación o uso de alguna Unidad Privativa del Condominio supone la aceptación del presente Reglamento, el cual se deberá anexar en el contrato respectivo.

En caso de incumplimiento de este Reglamento, se estará a lo dispuesto en el Capítulo XVIII y demás relativos de este Reglamento, así como a cualquier otro ordenamiento legal que proceda.

El Condómino u Ocupante que autorice el acceso de un Visitante o cualquier otra persona, será solidariamente responsable con éstos últimos en el incumplimiento del presente Reglamento.

El presente Reglamento sustituye a cualquier otro reglamento, proyecto de reglamento, convenio o cualquier otro acuerdo que haya sido firmado o acordado con anterioridad a esta fecha, por los Condóminos, Ocupantes, el Consejo de Administración o mediante Asamblea.

ARTÍCULO QUINTO.-PREVALENCIA DE LA VERSIÓN EN ESPAÑOL. Para efectos de entendimiento de los Condominios, Ocupantes, Usuarios o Visitantes que hablen el idioma inglés, habrá una versión en dicho idioma del presente Reglamento, pero en el caso de que surgieran contradicciones o dudas en la interpretación entre ésta y la presente versión en español, ésta última será la que prevalecerá y obligará.

CAPÍTULO V DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO SEXTO.- PROPIEDAD SUJETA AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO. La propiedad sujeta al Régimen de Condominio está integrada por los siguientes:

- 1.- Las Áreas Comunes que pertenecerán a todos los Condóminos en copropiedad indivisible, y
- 2.- Las Unidades Privativas cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un determinado Condómino u Ocupante.

CAPITULO VI DE LAS REGULACIONES APLICABLES A LAS ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO SÉPTIMO.- DE LAS ÁREAS COMUNES. Son Áreas Comunes:

- 1.- La totalidad del suelo y del subsuelo del predio que integra el Condominio.
- 2.- La estructura de los edificios, sus obras de cimentación, las propiedades medianeras con áreas comunes, los muros de carga, las azoteas así como las construcciones existentes dentro de los bienes comunes, a excepción de los que sirvan exclusivamente para una sola Unidad Privativa.
- 3.- Las obras de infraestructura, equipamiento de electricidad, gas, agua, teléfono, conexiones y antenas para captar señales de radio y telecomunicaciones (salvo que dicho equipamiento sea otorgado en comodato por el prestador del servicio) y otros servicios generales, que se encuentren instalados fuera de las Unidades Privativas, dentro de cada uno de los edificios y, que en su caso se establezcan o se asignen como Áreas Comunes en el **Anexo A** del presente Reglamento.
- 4.- Los sótanos, pórticos, puertas, corredores, escaleras, puentes, pasillos, terrazas y patios, con excepción a los que sirvan únicamente a cada una de las Unidades Privativas.
- 5.- Los espacios de recreación, albercas, restaurantes locales, senderos y jardines, áreas deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otros semejantes del

Condominio, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada una de las Unidades Privativas.

6.- Lugares de estacionamiento, vialidades y andadores.

7.- Los locales de administración (excepto aquéllas oficinas privadas propiedad de la Asociación de Condóminos, hasta el momento en que sean incluidas en la Propiedad Común del Condominio), áreas de vigilancia, almacenes de mobiliario destinado al Condominio, las bodegas a ser utilizadas para los servicios del Condominio, así como los locales destinados al alojamiento de vigilantes, jardineros, cocina, comedor y baños para empleados del Condominio que en su caso, se asignen como Áreas Comunes, así como todas las áreas destinadas a las instalaciones generales y servicios comunes que sean destinados para cada torre, exceptuando las que sean para una Unidad Privativa específica.

8.- Las fosas, pozos, tinacos, cisternas, ductos de aguas pluviales y drenaje y las conexiones a éstos.

9.- Ductos y tuberías para teléfono y líneas eléctricas del Condominio, salvo aquellas que correspondan a la alimentación específica de cada de las Unidades Privativas.

10.- El derecho del uso de las servidumbres comunes y aquéllas servidumbres a favor del Condominio que, en su caso, se constituyan por los predios colindantes.

11.- Aquéllas áreas que satisfagan necesidades concretas y colectivas o que deban considerarse de uso común por destino y por disposición de la ley, así como cualesquiera otras que se resuelvan en lo futuro como Áreas Comunes por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria, excepto las Unidades Privativas.

12.- Los demás que por su naturaleza y destino tengan ese fin, y no estén clasificados como Unidad Privativa.

ARTÍCULO OCTAVO.- MEDIANERÍA. Los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos (incluyendo techos, pisos o paredes medianeras) serán considerados como propiedad común y por consiguiente cualquier reparación necesaria deberá ser realizada por el Administrador del Condominio, excepto aquéllas reparaciones necesarias por daños causados por un Condómino, Ocupante o Visitante y por lo que respecta a estas áreas, será responsabilidad exclusiva de los Condóminos respectivos mantenerlas en buen estado. Para estos casos aplicarán las siguientes reglas:

1.- Los propietarios de las Unidades Privativas contiguas tendrán los mismos derechos respecto al uso de propiedades comunes siempre y cuando no se interfiera con el derecho al uso de los mismos correspondiente a los propietarios de las unidades adyacentes.

2.- En caso de que alguno de estos bienes sea dañado, destruido o modificado sin consentimiento, por uno de los Condóminos de las unidades adyacentes, el Condómino

que causó (directa o indirectamente a través de sus Ocupantes o Visitantes) el daño, destrucción o modificación estará obligado a reparar o reconstruir inmediatamente, el bien sin costo para el Condómino de la unidad adyacente sin perjuicio de la obligación de compensarle por los daños causados, aún cuando éstos sean causados por negligencia.

3.- Reparaciones o gastos de mantenimiento relacionados con el desgaste por el uso normal y cotidiano deberán ser pagados por el Condómino correspondiente en lo que respecta a la superficie adyacente a su Unidad Privada.

4.- Cuando los bienes sean destruidos o dañados por actos no imputables a los Condóminos colindantes, dichos daños serán reparados por la Administración del Condominio.

Quedan prohibidas todas las modificaciones en la estructura de los bienes antes mencionados, sin la aprobación previa por escrito del Consejo de Administración y en cumplimiento a lo previsto en el artículo Vigésimo del presente Reglamento. En la solicitud se deberá incluir por escrito prueba de la estabilidad y seguridad estructural de la modificación propuesta.

Asimismo, los propietarios del último piso o de los departamentos situados en él, costearán las obras de los techos en su parte interior a menos que el daño sea causado por daños exteriores en el techo, en cuyo caso la Administración del Condominio se encargará de la reparación. El Administrador se encargará del mantenimiento y reparaciones de la parte exterior del techo, así como las de los suelos o pavimentos en la parte inferior de los edificios (excepto aquellos daños causados por un Condómino, Ocupante o Visitante).

ARTÍCULO NOVENO.- RESTRICCIONES DE LAS ÁREAS COMUNES. La propiedad, servicios, equipo e instalaciones de las Áreas Comunes no podrán ser sujetas a ninguna partición y/o subdivisión, ni aún con carácter judicial, ni tampoco persona alguna podrá enajenar su Unidad Privativa en forma separada de su acción de copropiedad sobre de las Áreas Comunes, por lo que, en caso de que la Ley llegare a obligar una subdivisión, ésta se hará para surtir efectos respecto de los copropietarios, pero nunca para efectos de partición de las Áreas Comunes.

Cada Condómino, podrá hacer uso de las áreas comunes y servicios generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

El derecho de cada Condómino sobre las Áreas Comunes, es decir, su factor pro indiviso, será igual a la proporción que representa la superficie que abarca su Unidad Privativa respecto a la suma total de las superficies de las Unidades Privativas que integren el Condominio, acordando los Condóminos que dicho criterio de proporción resulta equiparable pero más fácil de implementar que el criterio de valor nominal previsto por la Ley, ya que todas las Unidades Privativas cuentan con las mismas estructuras de

construcción por lo que su valor nominal varía en función de la superficie de cada Unidad Privativa.

Las Áreas Comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o venta, salvo en los casos exceptuados por la ley.

ARTÍCULO DÉCIMO.- DERECHOS SOBRE LAS ÁREAS COMUNES. Los derechos correspondientes al pro indiviso de los Condóminos sobre las Áreas Comunes, serán inseparables de los derechos sobre la Unidad Privativa, por lo que sólo se podrán enajenar, gravar o embargar conjuntamente con los derechos de propiedad de dicha Unidad Privativa.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- OBRAS EN LAS ÁREAS COMUNES. Queda estrictamente prohibido a los Condóminos, Ocupantes o Visitantes construir, demoler o modificar, de cualquier modo, las Áreas Comunes, excepto cuando sea autorizado por el Consejo de Administración.

Excepto por las obras autorizadas por el Consejo de Administración, las obras en las Áreas Comunes, ya sean reparaciones o nuevas instalaciones, se ejecutarán siempre por conducto del Administrador del Condominio, tomando en cuenta la seguridad, comodidad, conveniencia, productividad y bienestar general de los Condóminos y Ocupantes del Condominio, y de acuerdo con lo establecido en el Artículo Noveno y en las siguientes reglas:

- 1.- Las obras necesarias para mantener el Condominio en buen estado de seguridad, estabilidad, conservación así como todas las obras necesarias para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por determinación del Administrador del Condominio, siguiendo las políticas o instrucciones correspondientes del Consejo de Administración, sin necesidad de previo acuerdo de los Condóminos u Ocupantes y con cargo a la porción correspondiente del presupuesto de gastos de mantenimiento. Cuando este presupuesto no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Consejo de Administración podrá autorizar la utilización de fondos de reserva para cubrir dichos gastos. En caso de que los fondos de reserva resulten insuficientes, el Administrador o el Consejo convocarán a Asamblea General a fin de que resuelva lo conducente y se aprueben Cuotas extraordinarias.
- 2.- Las obras de mejoramiento se harán previo acuerdo de Condóminos tomado en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, según sea el caso. Dichas obras serán dirigidas en su ejecución por el Administrador con la vigilancia del Consejo de Administración o cuando se nombre una comisión específica para ello, bajo responsabilidad de la misma.
- 3.- Las reparaciones urgentes a bienes o instalaciones comunes, cuyo desperfecto ponga en peligro la seguridad de los Condóminos, la integridad del inmueble o que impidan el funcionamiento de los servicios comunes, serán efectuadas por el Administrador en un tiempo prudente sin necesidad de previo aviso.

4.- La reparación de vicios ocultos que tenga el inmueble, cuando no sea posible repetir contra el vendedor o el constructor, serán por cuenta de todos los Condóminos, en proporción de lo que cada uno represente sobre el valor total del Condominio.

5.- Para realizar obras puramente voluntarias que, aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del Condominio, u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requerirá que el acuerdo se adopte en una Asamblea General Extraordinaria, requiriéndose un quórum especial de votación del 51% (cincuenta y uno por ciento) de Condóminos para este caso particular.

6.- Los Condóminos no podrán emprender ni realizar obra alguna en las Áreas Comunes e instalaciones generales excepto las reparaciones o reposiciones urgentes y siempre que falte el Administrador.

7.- Ninguna obra de mejora podrá realizarse en las Áreas Comunes, sin la aprobación del Consejo de Administración, después de una revisión del Comité de Arquitectura.

Quedan prohibidas las obras que:

(i) Modifiquen el proyecto arquitectónico original, excepto las que sean autorizadas por el Consejo después de la revisión del Comité de Arquitectura.

(ii) Pongan o puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del Condominio, y las que demeriten el valor del Condominio o de cualquier parte del mismo.

(iii) Afecten a la estabilidad e infraestructura del Condominio.

(iv) Pongan o lleguen a poner en peligro la solidez o seguridad de las Unidades Privativas y demás instalaciones del Condominio, y

(v) Las que impidan permanentemente el uso de las Áreas Comunes aunque sólo sea a un Condómino u Ocupante, a no ser que éste consienta y sea indemnizado proporcionalmente por los demás (cuando sea aplicable).

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- ABANDONO DE DERECHOS. El Condómino que haga abandono de sus derechos de propiedad o posesión o renunciare a su derecho de hacer uso de las Áreas Comunes que le corresponden en su calidad de Condómino, no por ello quedará exento de cumplir las obligaciones que deriven del presente Reglamento, la Escritura Constitutiva o la Ley.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- USO DE LAS ÁREAS COMUNES.

1.- Los Condóminos pueden utilizar las Áreas Comunes, siempre y cuando se encuentren al corriente en el pago de sus Cuotas, respetando en todo tiempo el derecho de otros

Usuarios de gozar y disfrutar de las instalaciones y Áreas Comunes dentro del Condominio y en estricto cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, y de las Leyes y Reglamentos aplicables.

2.- El uso de las Áreas Comunes deberá ser consistente con su naturaleza y el objeto para el cual fueron diseñados, por lo cual, cualquier uso distinto de la naturaleza original está estrictamente prohibido.

3.- Nadie podrá introducir al Condominio ninguna clase de arma, sustancia prohibida o instrumento peligroso que pueda implicar alguna clase de riesgo para cualquier Condómino, Ocupante o Visitante.

4.- Está estrictamente prohibido el colocar cualquier material impreso o cualquier clase de objeto en las Áreas Comunes incluyendo aquellos políticos, de negocios o de alguna otra naturaleza, excepto en aquellos lugares destinados para ese efecto por el Consejo de Administración.

5.- Los Usuarios están obligados a conservar limpias las Áreas Comunes, depositando la basura o cualquier otro desperdicio en los recipientes instalados para tal fin.

6.- Los Usuarios no podrán derribar o transplantar árboles, ni cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes.

7.- Nadie podrá obstruir el tránsito interno de circulación y acceso al Condómino de forma que impidan el tránsito de otras personas, salvo cuando se trate de obras necesarias que lleve a cabo la administración del Condominio.

8.- Cualquier desperfecto o daño que llegare a causar algún Usuario en las Áreas Comunes, serán reparados a costa del Condómino que utilizó o autorizó el uso de las instalaciones del Condominio. La reparación será hecha por el Administrador, quedando obligado el Condómino a rembolsar los gastos de reparación en que haya incurrido el Administrador. Dicho reembolso deberá ser pagado al día siguiente a aquel en que el propio Administrador exija por escrito al Condómino dicho pago, debiendo el Administrador entregar comprobante de la ejecución de tales gastos y un recibo del pago que haga el Condómino.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO.- INGRESO AL CONDOMINIO. Existirá una caseta de control de ingreso principal al Condominio y en algunos otros lugares determinados para ese efecto por el Consejo en la que se podrán exigir, para ingresar al Condominio, los medios de autorización e identificación que de tiempo en tiempo, sean determinados por el Consejo de Administración del Condominio o por el Administrador.

El personal de vigilancia impedirá la entrada al Condominio a cualquier tipo de “mobile home”, casa trasladable, transportable, prefabricada o que pueda transportarse por cualquier medio o fuerza ajenos a la propia vivienda y en cualquiera de sus fases de construcción o elaboración.

Los autobuses o camiones comerciales podrán ingresar exclusivamente para llevar o recoger a los clientes del restaurante, y deberán ser estacionados fuera de las instalaciones mientras esperan a los clientes.

CAPÍTULO VII TRÁNSITO VEHICULAR Y LUGARES DE ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- VEHICULOS Y USO DE LOS LUGARES DE ESTACIONAMIENTO.- Los Condóminos, Ocupantes o Visitantes que introduzcan vehículos al Condominio, deberán respetar las señales de tránsito y los límites de velocidad dentro del mismo, así como las Reglas de Conducta. Los vehículos (incluyendo cualquier automotor, motocicletas, cuatrimotos, etc.) deberán ser estacionados conforme a lo previsto en las Reglas de Conducta.

Cada Condómino tiene el derecho de ocupar un lugar de estacionamiento según vayan llegando de conformidad a lo establecido en las Reglas de Conducta. Las áreas de estacionamiento no podrán ser utilizadas para ninguna otra función que no sea la de estacionar vehículos privados. Las Reglas de Conducta contienen otras normas a ser respetadas por los Condóminos en relación con el uso de lugares de estacionamiento.

CAPITULO VIII DE LAS REGULACIONES APLICABLES A LAS UNIDADES PRIVATIVAS

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- DEL USO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS. Los Condóminos, Ocupantes y Visitantes, tienen derecho a ingresar al Condominio y utilizar las Unidades Privativas en estricto cumplimiento de este Reglamento, la ley, las Reglas de Conducta y con cualquier disposición especial emitida ya sea por el Consejo de Administración o por el Administrador del Condominio a fin de garantizar la seguridad personal, colectiva, el uso apropiado de las instalaciones y servicios así como la conservación del Condominio. Los Condóminos deberán mantener en buen estado sus propios servicios e instalaciones.

Los Condóminos u Ocupantes deberán abstenerse de realizar cualquier acto, incluso dentro de sus Unidades Privativas, que impida u obstruya la operación de los servicios comunes y las instalaciones generales y no deberán dañar dichos servicios generales o instalaciones.

Cada Condómino puede utilizar o disfrutar su Unidad Privativa dentro de los límites establecidos en la Ley, este Reglamento, las Reglas de Conducta o la Escritura Pública Constitutiva y todas las leyes aplicables. De conformidad con el artículo 13 de la Ley, el Condómino de una Unidad Privativa no podrá vender o rentar partes tales como habitaciones, cuartos, cuartos de servicio o espacios de estacionamiento. Cualquier acuerdo en dicho sentido será nulo.

En términos del párrafo 1 del Artículo Décimo Noveno y el párrafo 14 del Artículo Sexagésimo Segundo, el Administrador tendrá en todo momento la facultad de entrar a una Unidad Privativa con el propósito de realizar reparaciones necesarias o de extrema urgencia, para mantener, proteger y conservar la Unidad Privativa o otras Unidades Privativas o Áreas Comunes. El Administrador también se encuentra facultado para inspeccionar y monitorear reparaciones y alteraciones autorizadas que se realicen en Unidades Privativas dentro de tiempos y fechas razonables.

Para los efectos anteriores, cada Condómino u Ocupante deberá entregar al Administrador una llave o combinación de cualquier cerradura en la puerta de entrada de la Unidad Privativa de dicho Condómino u Ocupante. Todas las llaves de las Unidades Privativas serán guardadas en las oficinas administrativas del Condominio. Cuando la cerradura o combinación sean modificadas, dicho Condómino u Ocupante deberán entregar al Administrador la copia de la nueva llave o combinación de la cerradura respectiva.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- DEL DESTINO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS. Los Condóminos y Ocupantes deberán usar su Unidad Privativa correspondiente de conformidad con las leyes del Municipio de Manzanillo, Colima que aplicables a la materia.

Las Unidades Privativas serán utilizadas con fines residenciales. Está estrictamente prohibido el llevar a cabo cualesquier negocio, comercialización, “ventas de garage”, ventas de propiedad, ventas de artículos sobrantes por mudanzas, ventas de artículos usados; sin embargo, un Propietario u Ocupante podrá llevar a cabo negocios o actividades de comercialización dentro de su unidad privativa siempre y cuando: (A) la existencia u operación del negocio o de la actividad de comercialización no sea aparente y no se pueda percibir por la vista, o a través de sonidos u olores afuera de la unidad privativa; (B) el negocio o la actividad de comercialización no involucren visita a la unidad privativa del Propietario u Ocupante por parte de clientes, consumidores, proveedores, empleados u otros invitados de negocios ajenos al Condominio, u ofrecimientos de “puerta en puerta” hechas a residentes del Condominio; y (C) el negocio o la actividad de comercialización sea consistente con el carácter residencial del Condominio y que no constituya una molestia, peligro o uso ofensivo, o una amenaza a la seguridad o protección de los residentes del Condominio, según pueda ser determinado discrecionalmente por el Consejo de Administración. El uso de las Unidades deberá ser en estricto cumplimiento con lo estipulado por este Reglamento.

En caso de incumplimiento de lo estipulado por el párrafo anterior, el Consejo de Administración determinará la existencia o no de una violación y en su caso, la pena aplicable al Condómino u Ocupante de que se trate.

Está permitido el arrendamiento o alquiler de las Unidades Privativas para fines residenciales. Todo Condómino que arrienda o presta su Unidad es responsable por cualquier cuota o impuesto aplicable requerido por la ley, debiendo mantenerse tanto a la

Asociación como al resto de los Condóminos indemnes de cualquier responsabilidad por dichas cuotas impuestos.

Queda estrictamente prohibido a los Condóminos y Ocupantes, otorgar a su favor o a favor de un tercero, derechos de tiempo compartido sobre las Unidades Privativas. Para los efectos de este Reglamento “tiempo compartido” debe ser entendido como, el acto o contrato legal bajo el cual se concede el uso, goce y otros derechos sobre la Unidad Privativa en forma temporal a uno o varios usuarios, por periodos de tiempo previamente acordados o en ciertas temporadas, sujeto a una reservación previa y al pago de una contraprestación.

En general, para conservar la armonía del Condominio, cada Condómino y Ocupante procurará hacer uso de la Unidad Privativa sin afectar la tranquilidad de los demás Condóminos, ni destinarla a usos contrarios a los señalados en el presente Reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- DE LAS EMISIONES DENTRO DEL CONDOMINIO. Salvo aquellos sonidos emitidos debido a la construcción autorizada o reparaciones de emergencia, queda prohibida la emisión de cualquier clase de ruido que cause molestia y menoscabe el silencio y tranquilidad, en cualquier parte del Condominio, incluyendo sin limitar, el área de albercas, calles, Áreas Comunes y Unidades Privativas. Cuando algún Ocupante, Visitante o Usuario emitan algún ruido que sea constante o que dure por mucho tiempo, y que cause que otro Ocupante se queje ante el Administrador o personal de la Administración, el Administrador de inmediato hará el requerimiento correspondiente, y en caso de incumplimiento, se requerirá a dicho Ocupante, Visitante o Usuario que abandonen el Condominio y se notificará de dicha situación al Condómino respectivo.

Asimismo, está prohibido emitir por medio de fuentes fijas ruidos, vibraciones, energía térmica, lumínica o que generen olores desagradables, que rebasen los límites máximos contenidos en las normas oficiales mexicanas.

El horario para la ejecución de música en vivo o grabada estará sujeta a lo previsto en las Reglas de Conducta.

Queda prohibido el uso de fuegos artificiales o pirotécnicos dentro del Condominio.

En caso de contravención a lo dispuesto en este Artículo, el Administrador quedará facultado para imponer multas y para ejercitar las acciones que considere pertinentes de conformidad con el Capítulo XVIII del presente Reglamento, independientemente de las responsabilidades civiles que adquiera el Condómino infractor por los daños y perjuicios que llegue a causar a cualquier tercero, por virtud de la desobediencia a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- BUEN ESTADO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS. Las Unidades Privativas deberán permanecer siempre en condiciones

seguras y adecuadas para vivir y con la limpieza y mantenimiento adecuado para que sea congruente con el Condominio y de acuerdo a las siguientes reglas:

1. Serán por cuenta de cada Condómino los servicios de mantenimiento y reparaciones necesarias en su Unidad Privativa. Para estos efectos se considerarán como obras necesarias, aquellas que son imprescindibles para la estabilidad, seguridad y estética de la Unidad Privativa en lo individual y como parte integrante del Condominio, en el caso de que un Condómino deje de hacer dichas reparaciones o en caso de urgencia, el Administrador las llevará a cabo con cargo al Condómino de que se trate (exceptuando la pintura del exterior de los edificios y defectos en la estructura de los mismos).
2. El mantenimiento y reparación de los elementos interiores de la Unidad Privativa, tales como teléfono, electricidad, puertas, ventanas, aparatos eléctricos, agua, instalaciones de gas y sanitarias y todos los accesorios, equipos, artefactos incluyendo mobiliario entre otros, serán por cuenta del Condómino. Sin embargo, el drenaje, fontanería y tuberías y líneas sanitarias dentro del piso, techo o muro de las Unidades Privativas serán reparadas por el Administrador del Condominio como parte de los costos del mantenimiento del Condominio.
3. Los Condóminos serán responsables de reembolsar al Administrador del Condominio o cualquier otro Condómino, tan pronto como reciban un estado de cuenta del Administrador y/o Condómino que haya cubierto la reparación o renovación del interior de la Unidad Privativa; que haya sufrido daños causados por la negligencia del Condómino, Ocupante o sus invitados o empleados en general.

ARTÍCULO VIGÉSIMO.- OBRAS EN LA UNIDAD PRIVATIVA.

1.- Ninguna alteración y/o reparaciones que impliquen la realización de obras de albañilería, carpintería, electricidad o fontanería, que puedan causar molestia a los demás Condóminos u Ocupantes, o que puedan dañar la estructura, cimentación, las azoteas, las redes, buen funcionamiento, seguridad y estética del Condominio, serán realizadas hasta que sean aprobadas por el Consejo de Administración después de la revisión por escrito realizada por el Comité de Control de Arquitectura, de conformidad con los Procedimientos y Requerimientos de Control Arquitectónico de Vida del Mar. Las solicitudes de aprobación para realizar las alteraciones y/o reparaciones mencionadas, deberán presentarse por escrito. El Consejo de Administración tomará entonces la decisión final.

Las solicitudes para la aprobación de cualquier cambio deberán incluir:

- a) Dibujos y planos descriptivos de las modificaciones y sus detalles, y cualquier otra información o cuota que sea requerida por los Procedimientos y Requerimientos de Control Arquitectónico de Vida del Mar.

- b) La aprobación de los propietarios de la Unidad Privativa adyacente o prueba de que tales propietarios fueron notificados por escrito de las alteraciones que se pretenden hacer con 30 treinta días naturales de antelación a la solicitud al Consejo de Administración para su aprobación. El Consejo de Administración considerará cualesquier objeciones; sin embargo, la decisión del Consejo será final.
- c) La información adicional requerida por el Comité de Control de Arquitectura, el Administrador y/o por el Consejo de Administración.

Cuando el Consejo de Administración y el Comité de Control de Arquitectura estudien la solicitud deberán considerar especialmente que la visibilidad desde cada Unidad Privativa no se vea afectada o interferida por la alteración.

En ningún caso se podrá otorgar la autorización mencionada en el párrafo anterior, si el Condómino no se encuentra al corriente en el pago de las Cuotas Ordinarias y Extraordinarias.

2.- Al momento de otorgar el permiso establecido en el inciso anterior, el Administrador establecerá un plazo máximo en el cual deban ser terminadas las obras autorizadas, basado en los periodos de construcción permitidos por los Procedimientos y Requerimientos de Control Arquitectónico de Vida del Mar. El permiso será otorgado sujeto a la condición que el Condómino u Ocupante permitan al Administrador la inspección y monitoreo de las obras aprobadas durante tiempos y fechas razonables.

3.- Todas las obras, reparaciones, mejoras o remodelaciones que realicen los Condóminos u Ocupantes en las Unidades Privativas, deberán sujetarse en todo momento a lo establecido en el presente Reglamento y en la legislación aplicable. En caso contrario, el Administrador estará facultado para interponer las acciones legales que considere pertinentes de conformidad con lo establecido en este Reglamento, en los Procedimiento y Requerimientos de Control Arquitectónico de Vida del Mar o la Ley.

4.- No se podrán realizar modificaciones o alteraciones al exterior de las Unidades Privativas, que alteren la estructura estética del Condominio, así como de otros elementos esenciales del edificio donde se encuentre la Unidad Privativa respectiva, así como aquellas que pudiesen afectar la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del edificio donde se encuentre la Unidad Privativa o del Condominio, sin la previa autorización del Consejo de Administración que será otorgada, en su caso, después de la revisión del Comité de Control de Arquitectura. Cualesquier reparación u obra de mantenimiento que deba realizarse al exterior de las Unidades Privativas, deberá ser llevada a cabo por el Administrador del Condominio.

5.- No se podrán realizar obras o reparaciones a las Unidades Privativas fuera de los horarios establecidos en los Procedimientos y Requerimientos de Control Arquitectónico de Vida del Mar, los cuales siempre deberán ser dentro de horas hábiles normales. Sólo podrán realizarse obras en horarios nocturnos por causas de extrema urgencia o de fuerza mayor, y con la previa autorización del Administrador quien en dicho caso establecerá los

horarios, días y las condiciones en las cuales se podrán realizar dichas construcciones. El Consejo de Administración, durante periodos en los que el Condominio tenga una alta ocupación, podrá prohibir la realización de obras, salvo las reparaciones de emergencia.

6.- Todo el personal, contratistas y empleados de los mismos que se encuentre trabajando en alguna obra de reparación o remodelación de una Unidad Privativa deberá portar en todo momento en un lugar visible la identificación que para tales efectos emita el Administrador.

7.- Queda estrictamente prohibido hacer orificios para ventanas, tragaluces, ventilación o para cualquier propósito, pintar o decorar el exterior de la Unidad Privativa de manera que no armonice con las Unidades Privativas o como parte integrante del Condominio, o aquellas que obstaculicen la vista de uno y otro.

Cada Condómino, está expresamente obligado a realizar las reparaciones que sean indicadas por el Administrador en los términos de este Reglamento.

CAPÍTULO IX DE LA ENAJENACIÓN, RENTA O GRAVAMEN DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- DE LA ENAJENACIÓN, RENTA O GRAVAMEN DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS.- Todo Condómino podrá enajenar, rentar, dar en comodato o ceder derechos fideicomisarios o celebrar cualquier tipo de contrato permitido por la Ley, respecto de las Unidades Privativas de que sean dueños o los derechos que sobre ellas tengan, siempre y en todo caso con su correspondiente copropiedad sobre las Áreas Comunes en caso que le correspondan, sin necesidad de consentimiento de los demás Condóminos.

No obstante lo anterior, el Condómino que pretenda enajenar o ceder la propiedad o derechos fideicomisarios respecto de una Unidad Privativa, y cualquier persona que tenga interés en adquirir la propiedad o derechos fideicomisarios sobre una Unidad Privativa, deberá de notificar por escrito al Administrador para efectos de que éste le informe de cualquier adeudo de Cuotas pendientes por cubrir para efectos de que las mismas sean cubiertas por el Condómino transmitente antes de que se consume la operación, de lo contrario, dichos adeudos serán transferidos al Condómino adquirente.

Una vez que se consuma la operación de enajenación o cesión de derechos fideicomisarios, o en caso de adquisición por herencia, legado, adjudicación u otra forma legal de la Unidad Privativa, deberá notificarse al Administrador de dichos eventos, entregándosele una copia del contrato de transmisión respectivo o sentencia judicial que haya causado estado para efectos de que se anoten los datos del nuevo titular en el Libro de Registro de Condóminos.

El Condómino u Ocupante que otorgue su Unidad Privativa en comodato o arrendamiento, seguirá siendo responsable frente al Condominio del pago de cualesquier, derechos, Cuotas condominales, contribuciones y/o impuestos que procedan. En virtud de lo anterior, el Condominio no será responsable frente a particulares ni frente a autoridades de pagos que procedan en estos casos.

Los Ocupantes o Condóminos o sus representantes, no podrán servirse del personal del Condominio o de la Asociación para mostrar o promocionar la venta o renta de la Unidad, ni apoyarse en el cobro de las rentas de sus Unidades Privativas, ni tampoco podrán ofrecerles cualquier remuneración, comisión u honorario por referencia de un arrendatario o Condómino que esté involucrado de alguna manera en la enajenación o arrendamiento de la Unidad Privativa.

Cualquier forma de adquisición, ocupación, uso o posesión de alguna Unidad Privativa dentro del Condominio implica la aceptación de lo dispuesto en este Reglamento y de las decisiones tomadas en Asamblea General.

ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- DIVISIBILIDAD DE GRAVÁMENES.

Cada uno de los Condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su Unidad Privativa. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los demás Condóminos para responder de un gravamen sobre dicha Unidad Privativa, se tendrá por no puesta.

ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.- REFERENCIA A ESTE REGLAMENTO.

El presente reglamento debe ser incorporado, referido o adjuntado a cualquier contrato de enajenación o arrendamiento, así como a toda protocolización de la enajenación, fideicomiso, gestión, hipoteca o cualquier otro gravamen sobre la Unidad Privativa. En caso que se incumpliera la anterior disposición, dicho incumplimiento no libera de las obligaciones que correspondan al acreedor hipotecario, fideicomisario, arrendatario o cesionario.

**CAPÍTULO X
DEL PATRIMONIO**

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO BIENES QUE FORMAN EL PATRIMONIO

DEL CONDOMINIO. El patrimonio se encuentra formado por los bienes muebles, inmuebles, derechos, dinero depositado en cuentas de banco de los que sea titular la Asociación de Condóminos, así como por las Cuotas a cargo de los Condóminos, los fondos de reserva que se integren a su favor, así como cualquier otro bien, adquirido por medios lícitos, encaminado al cumplimiento de los fines del Condominio. Todos los bienes que formen parte del Patrimonio del Condominio serán administrados y mantenidos por la Asociación de Condóminos bajo los términos del presente Reglamento.

CAPÍTULO XI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS Y OCUPANTES.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- DERECHOS Y OBLIGACIONES. Los Condóminos y Ocupantes (y los Visitantes cuando sea aplicable), además de los derechos y obligaciones establecidos en este Reglamento, tendrán los siguientes:

1.- Deberán cumplir y hacer cumplir este Reglamento por los Visitantes, sus empleados domésticos y por cualquier persona que ingrese al Condominio.

2.- Deberán mantener limpios y en condiciones habitables sus Unidades Privativas y los Bienes Comunes quedando estrictamente prohibido arrojar y/o amontonar basura en las áreas que integran el Condominio o que son aledañas a él. La basura deberá ser depositada en depósitos con tapadera y mantenerse dentro de la Unidad Privativa, únicamente se sacarán de ésta para depositarla en los botes de basura generales, al momento de su recolección. La Administración es responsable de la recolección de esta basura en las áreas comunes y se considerarán como gastos comunes. El Administrador establecerá los horarios y los días de recolección de basura

3.- Tomar las precauciones necesarias para evitar robos en su Unidad Privativa y en el Condominio en general. El personal del Condominio tiene bajo su responsabilidad la seguridad de los Bienes Comunes y de las Unidades Privativas.

De igual manera se precisa que los accesos al Condominio siempre deben permanecer restringidos, y cerradas las puertas hasta que los Condóminos u Ocupantes autoricen el acceso a sus Visitantes.

4.- Darán aviso inmediato a la Administrador de cualquier daño material causado a las Áreas Comunes, y en general de cualquier situación violatoria del presente Reglamento y que afecte los intereses comunes de los Condóminos.

5.- Deberán pagar las cuotas de agua, luz, teléfono, impuesto predial y todo tipo de impuestos y cuotas de servicios que les sean aplicables, directamente al proveedor con que contrataron los servicios o a la Administración del Condominio, respecto de aquellos servicios que sean directamente proporcionados por el Condominio. Queda estrictamente prohibido que los Condóminos u Ocupantes del Condominio se apoyen para el pago de los servicios antes mencionados, en los empleados o funcionarios del Condominio o de la Asociación. Sin embargo, los Condóminos podrán depositar dichos impuestos o cuotas en las cuentas que administre el Administrador para el pago de impuestos, aprovechamientos o servicios. El Administrador no tendrá la obligación de pagar dichos impuestos, aprovechamientos o servicios, sino hasta que existan fondos suficientes disponibles en la cuenta de depósito del Condómino.

6.- No deberán vender su Unidad Privativa sin haber cubierto todas las obligaciones pendientes que tenga con el Condominio, el nuevo adquirente o beneficiario será solidariamente responsable por el pago de aquéllas. La presente disposición no deberá ser interpretada en el sentido de que se libere al antiguo Condómino de sus obligaciones, éste será deudor solidario del nuevo adquirente o beneficiario de la Unidad Privativa respecto a dichas obligaciones.

Para el cobro de dichos gastos serán aplicados los derechos preferenciales establecidos por el Código Civil del Estado de Colima.

7.- No podrán instalar antenas exteriores para la transmisión o recepción de señales de cualquier tipo, cables, sistemas de alumbrados o de medios para comunicación o cualquier tipo de equipo para la transmisión de energía eléctrica para teléfonos, radio, televisores o cualquier otro aparato distinto de los aprobados por escrito por el Consejo de Administración cuya decisión será obligatoria; se entiende con exterior todas aquellas instalaciones que se puedan observar desde las Unidades Privativas contiguas o de desde cualquier punto del Condominio.

8.- Los Condóminos u Ocupantes, deberán mantener los lugares de almacenamiento de bienes en orden, debidamente limpios y fumigados con la periodicidad que determine el Consejo de Administración; estará prohibido almacenar sustancias peligrosas, inflamables y corrosivas.

9.- No está permitido obstruir el paso a las escaleras y pasillos con ningún tipo de objeto.

10.- Los Condóminos y Ocupantes para poder tener animales domésticos en su Unidad o cualquier otra área del Condominio deberán registrarlo tan pronto como sea posible y luego renovar su inscripción anualmente ante el Administrador del Condominio, mediante el formato que éste les provea para tales efectos. En el caso de que las mascotas salgan a las Áreas Comunes deberán ir acompañadas de un responsable; los Condóminos u Ocupantes son responsables de limpiar los desechos de sus mascotas inmediatamente después en que éstas defequen en Áreas Comunes del Condominio.

Todas las mascotas deberán en todo momento estar bajo la supervisión de su dueño y en caso de excesivos ladridos, llantos, mordidas, carreras o cualquier otro tipo de comportamiento molesto, agresivo o que cause alguna condición insalubre para los Condóminos, Ocupantes o Usuarios, el Administrador podrá ordenar que dicha mascota sea retirada del Condominio.

Cualquier Condómino u Ocupante, será responsable de los daños que su mascota o animal de recreo cause, ya sea a cualquier Condómino, Visitante o Usuario o a las instalaciones del Condominio.

De cualquier forma, queda estrictamente prohibido poseer animales que por su número, tamaño, peso o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, comodidad o salubridad de los Condóminos o del Condominio de conformidad con el Reglamento.

11.- Deberán conducirse con decencia, buenos modales y moralidad dentro del mismo, respetando en todo tiempo los derechos de otros Condóminos, Ocupantes o Visitantes, ya sean éstos temporales o permanentes. Cada Condómino u Ocupante deberá utilizar su Unidad Privativa de un modo ordenado y se abstendrá de realizar cualquier acto contrario a las buenas costumbres y moralidad, y no podrá usarlo para otro propósito que no sea el expresamente autorizado ni hacer actos que afecten la tranquilidad del resto de Condóminos u Ocupantes o que comprometan la estabilidad, seguridad, sanidad o comodidad del Condominio; lo mismo aplica para las omisiones que causen los mismos efectos.

12. Deberán cumplir con todas las disposiciones contenidas en las Reglas de Conducta que serán aprobadas y modificadas de tiempo en tiempo cuando sea necesario por el Consejo de Administración.

Los Condóminos que representen 51% (cincuenta y uno por ciento) de los derechos condominiales, reunidos en Asamblea General, tendrán el derecho de revocar cualquier Regla de Conducta aprobada por el Consejo de Administración.

13.- Deberán verificar y cuidar que sus Visitantes:

- a) Se registren en la caseta de seguridad y/o el área de recepción indicada, proporcionando la información solicitada.
- b) Estacionen su vehículo en las áreas designadas para ello.
- c) Se retiren del área del Condominio en cuanto el objeto de su visita haya concluido.

14.- No podrán usar, ni permitir que cualquier Ocupante de una Unidad Privativa utilice porción de algún bien designado para el uso exclusivo del propietario o beneficiario de otra Unidad Privativa, sin el consentimiento de estos últimos.

15.- Serán responsables de pagar por los daños que se causen a la propiedad de otros Condóminos, Ocupantes, Usuarios o Visitantes y a las Áreas Comunes, causados ya sea por negligencia, por actos propios o de sus Visitantes. El Condómino o el Ocupante responsable se obliga a realizar el pago de los gastos en que hubiere incurrido el Condómino o el Administrador en la reparación de dichos daños, en un plazo que no podrá exceder de 5 días hábiles contados a partir que le sea requerido por el Condómino, Ocupante, Usuario o Visitante o por el Administrador, según quien haya efectuado dicho pago.

16.- Deberán de abstenerse de servirse o utilizar a la Administración del Condominio o su personal, para servicios personales, salvo cuando sea de conformidad con las políticas del Condominio, sea aprobado por el Consejo de Administración y esté sujeto a que haya personal disponible y que los gastos sean pagados por el Condómino.

17.- Deberán abstenerse de portar cualquier tipo de arma o instrumento peligroso que implique un riesgo para los demás Condóminos, Ocupantes o Visitantes del Condominio.

18.- No podrán llevar a cabo promociones, rifas, colectas o cualquier otra clase de actividades comerciales dentro del Condominio, que no hayan sido previamente autorizadas por el Administrador del Condominio.

19.- Está prohibido fijar o colocar carteles, letreros o cualquier otra clase de publicidad en cualquier parte del Condominio o Unidad Privativa si éstos pueden verse desde el exterior, podrán colocarse en los lugares designados para esos efectos por el Administrador, quien determinará además las especificaciones del tamaño y otras que considere necesarias.

20.- Cumplirán y vigilarán que sus Visitantes respeten lo señalado en el Capítulo VII del presente Reglamento.

21.- Deberán pagar dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes del requerimiento del Administrador, todos los desperfectos o cargos que le fueren imputables con base en lo establecido en el presente Reglamento.

22.- Los Condóminos directamente o a través de los Ocupantes pagarán las Cuotas y establecerán un fondo de reserva de conformidad al presente Reglamento. Los Ocupantes del Condominio serán obligados solidarios de los Condóminos, respecto del pago de las Cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan, así como de cualquier responsabilidad que les resulte a sus acciones.

23.- No podrán realizar actos de cualquier clase ni incurrir en omisiones que afecten la tranquilidad y comodidad de los demás Condóminos, Ocupantes y Visitantes, o que comprometan la estabilidad, seguridad, estética o salubridad del Condominio.

24.- No podrán efectuar actos u omisiones en el exterior o en el interior de su Unidad Privativa, que impidan o hagan ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, limiten o dificulten el uso de los Bienes Comunes, o que pongan en riesgo la seguridad o tranquilidad de los Condóminos.

25.- No podrán hacer, construir o erigir instalaciones diversas a las que existan en las Áreas Comunes, incluyendo instalaciones deportivas o de servicios. Asimismo, está prohibido a los Condóminos y Ocupantes el levantar paredes, rejas, árboles, plantas o cualquier otra clase de objetos en las Áreas Comunes o en áreas que no sean de su uso exclusivo. Los Condóminos, Ocupantes y Visitantes deberán ubicar sus objetos personales y mobiliario de tal modo que no obstruyan las entradas, calles o Áreas Comunes o que afecten el aspecto de cualquier Unidad Privativa.

26.- Hacer uso responsable del agua. El Administrador, los Condóminos y Ocupantes implementarán las políticas que sean necesarias para conseguir tal fin.

27.- Los sanitarios, caños, drenaje y cualquier otro dispositivo de disposición de agua serán utilizados exclusivamente para el objeto para el que fue construido y no deberán de

utilizarse de modo alguno que dañe el sistema de drenaje, las tuberías o la planta de tratamiento de aguas, debiendo respetarse las disposiciones legales y normas oficiales mexicanas en materia de desecho de aguas.

28.- Deberán cumplir con el pago del impuesto predial y todas sus obligaciones legales, ya sean derivadas de leyes o reglamentos federales, estatales y municipales.

29.- No está permitido quemar basura o contaminar de cualquier manera las Áreas Comunes y/o las Unidades Privativas.

30.- No podrán suspender u omitir el pago de sus Cuotas ordinarias y extraordinarias bajo ninguna causa.

31.- No podrán fusionar Unidades Privativas, a excepción de que dicha fusión sea aprobada por el Consejo de Administración después de haberlo consultado con el Comité de Arquitectura y con las autoridades correspondientes. Queda prohibida la subdivisión de las Unidades. Cualquier fusión o subdivisión de Unidades Privativas en contravención a esta regla será nula.

32.- Deberán abstener de poner instalaciones para operar maquinaria o equipos que causen inconvenientes para los demás Condóminos, Ocupantes o Visitantes del Condominio o para el Condominio en general, en los horarios o días especificados por el Administrador o el Consejo de Administración.

En caso de violación a lo dispuesto por este Artículo, el Condómino, Ocupante o Visitante responsable, reembolsará al Administrador los gastos generados por la medida correctiva aplicada, además de la obligación de indemnizar a los afectados por los daños o perjuicios causados.

CAPITULO XII DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y EL FONDO DE RESERVA

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.- DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS.

Cada Condómino está obligado a pagar sus Cuotas en proporción al porcentaje que su Unidad Privativa representa sobre la superficie total de las Unidades Privativas del Condominio, a menos que el Consejo de Administración determine otro sistema conveniente a todas las partes.

El anterior criterio es aceptado por los Condóminos como criterio equivalente al valor nominal por unidad previsto por la Ley para el ejercicio de los derechos y obligaciones de los Condóminos. Sin embargo, en caso de que el Consejo establezca el sistema basado en el valor nominal de cada Unidad Privativa, los cambios de precio de mercado que sufran las Unidades Privativas en lo individual no repercutirán sobre el porcentaje proindiviso

que les corresponda para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones económicas que les correspondan conforme a este Reglamento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.-RENUNCIA AL DERECHO DE USO. De conformidad con lo previsto por el artículo Vigésimo del presente, la obligación de contribuir a los gastos comunes de mantenimiento y administración, subsistirá aún en el caso de que se renuncie o no se haga uso de la Unidad Privativa, Áreas Comunes y de los servicios generales.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO. Las Cuotas de mantenimiento se dividen en ordinarias y extraordinarias.

1.- Se consideran Cuotas ordinarias aquellas destinadas al pago de:

- a. Gastos por mantenimiento, operación, reparación, administración y reposición de bienes y servicios comunes del Condominio, incluyendo los servicios de cualquier tipo prestados por terceros al Condominio o a la Asociación de Condóminos para el cumplimiento de sus fines.
- b. Sueldos y demás prestaciones que correspondan al personal administrativo y de servicio del Condominio.
- c. Los gastos por administración y conservación de las herramientas necesarias para el mantenimiento, limpieza y protección de las Áreas Comunes y del exterior de las Unidades Privativas.
- d. Primas de seguro que el Administrador deba contratar respecto a las Áreas Comunes, los bienes propiedad de la Asociación y así como respecto a la estructura de cada una de las Unidades Privativas. Este seguro deberá ser contratado para cubrir toda clase de riesgos según lo acuerde el Consejo de Administración.
- e. Cualquier otro gasto que sea necesario para el disfrute de los bienes y servicios generales de conformidad con este Reglamento.
- f. Los gastos para el pago del impuesto predial correspondiente a las Áreas Comunes y en general cualquier impuesto, derecho o participación que se decreta por la autoridad gubernamental competente. Los impuestos prediales y los demás impuestos causados por cada Unidad Privativa serán pagados por el respectivo Condómino o causante.
- g. Además de los gastos ya citados, cualquier otro gasto determinado por la autoridad gubernamental competente ya sea en leyes, reglamentos, órdenes o decretos respecto a derechos y/o impuestos, así como todos los gastos necesarios para la operación normal, conservación y mantenimiento del Condominio.
- h. Formación de un fondo de reserva del presupuesto anual para mejoras, pago de gastos causados por contingencias inesperadas (incluyendo el pago de deducibles y otras cantidades accesorias que resulten del cobro de indemnización del seguro en caso de siniestro) y para la adquisición o reposición de equipo, que sean aprobados por el Consejo de Administración.

Se acuerda que el pago de deducibles y otras cantidades accesorias que resulten del cobro de indemnización del seguro en caso de siniestro serán pagadas del fondo de reserva, y en caso de insuficiencia, de las Cuotas extraordinarias a ser pagadas proporcionalmente por cada Condómino, incluso en caso de que el

siniestro que originó el pago de deducible y demás pagos para la aseguradora hubiesen ocurrido únicamente en un solo edificio (o algunos) o en ciertas áreas del Condominio.

2.- Las Cuotas extraordinarias, deberán ser determinados por el Consejo de Administración o por la Asamblea General cuando el fondo de reserva del presupuesto anteriormente mencionado en el párrafo h), resulten insuficientes, y serán autorizados para pagar:

- a. La cantidad determinada por el Administrador esporádicamente con el propósito de dar un mejor servicio de mantenimiento al Condominio así como para el reemplazo del equipo pesado necesario para los servicios generales una vez que haya sido aprobado por el Consejo de Administración.
- b. Aquéllos gastos aprobados por el Consejo de Administración para encargarse de situaciones no previstas en el presupuesto anual (incluyendo el pago de deducibles y otras cantidades accesorias que resulten del cobro de indemnización del seguro en caso de siniestro), o
- c. Aquéllos montos que por virtud de contingencias legales o por causas de fuerza mayor o de caso fortuito u otras emergencias deban ser erogados para cubrir o subsanar dichas emergencias y contingencias.

Una vez que un proyecto especial de Cuotas extraordinarias asignadas sea concluido y queda un saldo remanente, el Consejo de Administración tendrá la opción de devolver los fondos no utilizados a los Condóminos o mantener dichas cantidades (o según sea aplicable, continuar recibiendo los pagos programados de Cuotas Extraordinarias) y en la siguiente Asamblea General quedará a discreción de los Condóminos decidir si les son reembolsados dichos fondos o si desean asignarlos a algún otro proyecto u otro renglón del presupuesto.

Los Condóminos directamente o a través de los Ocupantes deberán pagar las Cuotas más los impuestos que, en su caso, y de conformidad con la ley aplicable se causen, de conformidad con lo establecido en los presupuestos de ingresos y egresos aprobados por la Asamblea General o por quien ésta designe, así como los intereses y demás cantidades a las que legalmente tenga derecho el Condominio.

En el caso en que un Condómino causara un incremento en los gastos comunes únicamente para su propio beneficio éste sólo pagará el incremento. Esta modificación deberá ser aprobada previamente por el Consejo de Administración. Las Cuotas para gastos comunes que los Condóminos no cubran oportunamente, causarán intereses, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- FECHA Y FORMA DE PAGO. La Cuota trimestral para cubrir los gastos ordinarios será pagadera el día 15 del primer mes de cada trimestre, es decir, de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año y deberá ser pagada por los Condóminos a más tardar en el último día de dichos meses según corresponda. La Administración enviará estados de cuenta trimestrales de las Cuotas a

más tardar el día 15 del último mes de cada trimestre, es decir, en los meses de Diciembre, Marzo, Junio y Septiembre. La falta de envío oportuno de dichos estados de cuenta de ninguna forma nulificará las Cuotas o la obligación de los Condóminos de pagar oportunamente las Cuotas.

Las Cuotas extraordinarias deberán ser pagados tal y como determine el Consejo de Administración o la Asamblea General.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO. FONDO DE RESERVA. La Asociación debe crear y mantener el fondo de reserva tal y como es requerido por la Ley. El fondo de reserva podrá ser usado para hacer reparaciones urgentes a los Bienes Comunes, hacer adquisiciones de bienes muebles o inmuebles, realizar mejoras en las Áreas Comunes, cubrir déficits presupuestales o para cualquier otros gastos autorizados por este Reglamento según sean aprobados por el Consejo de Administración. Cuando el fondo de reserva sea utilizado en forma total o parcial, el Consejo de Administración o la Asamblea General deberán fijar Cuotas extraordinarias o tomar otras medidas para reestablecer el fondo de reserva al monto requerido por la ley.

CAPITULO XIII REGLAS APLICABLES EN CASO DE MORA

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- DEL INTERÉS MORATORIO.- El Condómino u Ocupante según sea el caso, incurrirá en mora al día siguiente del que hubiera tenido que realizar el pago de las Cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás deudas sin haberlo hecho. En este caso, pagarán un interés moratorio a favor de la Asociación de Condóminos, sobre una tasa mensual del 4% (cuatro por ciento) por cada mes en que se incurra en mora. Ningún adeudo por penalidades o Cuotas retrasadas podrá ser condonado o reducido salvo que sea por aprobación previa del Consejo de Administración o la Asamblea General.

Sin perjuicio a lo establecido en el párrafo anterior, los Condómino u Ocupantes que incurran en mora de más de 90 días en sus Cuotas ordinarias o extraordinarias, u otros adeudos, se harán acreedores a la suspensión de los servicios que preste el Condominio.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- VÍA EJECUTIVA CIVIL. Con fundamento en el artículo 32 treinta y dos de la Ley, la parte del acta de asamblea de la Asociación de Condóminos en la que se acuerde el pago de Cuotas ordinarias y extraordinarias, debidamente protocolizada ante Notaria Público, conjuntamente con el estado de liquidación de los adeudos, intereses moratorios y pena convencional, suscrita por el Administrador y el Comité de Vigilancia, además de los correspondientes recibos de pago, servirán para exigir judicialmente el pago de tales Cuotas, intereses moratorios y los adeudos correspondientes en la vía ejecutiva civil.

El estado de liquidación 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.

CAPÍTULO XIV ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.- ASOCIACIÓN DE CÓNDOMINOS.

La Asociación de Condóminos (tal y como se define en este Reglamento) constituida de conformidad a lo dispuesto por el Título Décimo Primero del Código Civil para el Estado de Colima, será el representante legal del Condominio de conformidad con lo dispuesto por el presente Reglamento, la Ley y los estatutos de la Asociación.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.-

El Consejo de Administración de la Asociación de Condóminos tendrá las facultades que le otorga el presente Reglamento con respecto a la administración del Condominio. El Consejo de Administración estará integrado por 9 nueve consejeros elegidos por la Asamblea Ordinaria anual quienes durarán en sus cargos por un término de 2 dos años; si al término de este período no han sido elegidos nuevos miembros, ellos continuarán con su cargo hasta que se haya electo a las personas que los reemplazarán. Sin embargo, ningún Consejero podrá ocupar este cargo por más de 2 dos períodos consecutivos. Si algún miembro de Consejo ha ocupado ese cargo por dos periodos consecutivos, no podrá cubrir vacante alguna de algún Consejero, en el año siguiente. En caso de renuncia voluntaria o remoción de un Consejero, se considerará como si hubiese cubierto un periodo completo para efectos de determinar su elegibilidad para ser nombrado nuevamente Consejero o para llenar una vacante.

(Disposición transitoria: Los seis miembros del Consejo de Administración que fueron elegidos en la Asamblea Ordinaria anual de Condóminos celebrada en el 2006 permanecerán en sus cargos hasta que sus sustitutos sean elegidos en la Asamblea Ordinaria anual de 2008. La Asamblea Ordinaria anual del 2007 deberá elegir otros tres miembros por un periodo de dos años. En la Asamblea Ordinaria anual de 2008, deberá elegirse a un consejero por un periodo de 1 año y cinco consejeros por un periodo de 2 años. Posteriormente, las Asambleas Ordinarias anuales elegirán en forma alternada a cuatro o cinco miembros del Consejo de Administración para reemplazar a aquéllos cuyo periodo de funciones expire.)

Solamente los Condóminos o esposas (os) de los mismos que estén al corriente de sus obligaciones frente al Condominio o la Asociación, podrán formar parte del Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo podrán ser removidos de su cargo por medio de una Asamblea General Extraordinaria por las siguientes razones:

1. Inasistencia a tres sesiones consecutivas del Consejo.
- 2.- Incumplimiento en sus obligaciones en el Condominio.

3.- Conducta deshonesto o fraudulenta o por abuso de autoridad con respecto al Condominio o la Asociación.

El Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros al Presidente, Vicepresidente, Tesorero y Secretario. El Presidente debe subordinarse al control del Consejo de Administración y de la Asamblea General, y debe presidir las sesiones del Consejo. Cuando el Presidente no esté presente, las sesiones serán presididas por el miembro del Consejo que nombre el Presidente para ese efecto. El cargo de miembro del Consejo no es delegable ni remunerado, solamente se les reembolsará los gastos en que hubiere incurrido algún miembro por viajes en cumplimiento de sus obligaciones.

Para lograr la mejor administración del Condominio, el Consejo de Administración, puede crear los siguientes comités y cualquier otro que de tiempo en tiempo considere necesario:

- a) Comité de Finanzas: Será presidido por el Tesorero del Consejo y estará integrado por las personas nombradas por el Presidente, quienes podrán ser o no propietarios o miembros del Consejo.
- b) Comité Legal: Será presidida por el miembro del Consejo que elija el Presidente del mismo y estará compuesto por las personas nombradas por el Presidente.
- c) Comité de Control de Arquitectura: Será presidido por la persona nombrada por el Presidente del Consejo. El Comité estará integrado por lo menos por tres personas incluyendo a la persona que lo presida, designados por el Presidente quienes no podrán ser miembros del Consejo. Todos serán nombrados por el Presidente por un periodo de tres (3) años. Este Comité deberá operar de conformidad con las Reglas de Conducta y de acuerdo a los Procedimientos y Requerimientos de Control Arquitectónico de Vida del Mar.
- d) Comité de Embellecimiento, Áreas Comunes, Seguridad y Restaurante L'Recif: Cada uno de estos comités estará presidido por alguno de los miembros del Consejo nombrado por el Presidente del mismo y deberá estar integrado por Condóminos nombrados también por el Presidente. La persona que presida uno de estos comités no tendrá voto en las sesiones de dicho comité.

ARTÍCULO TIGÉSIMO QUINTO.- CONFLICTOS DE INTERÉS. Los miembros del Consejo (incluyendo los del Comité de Vigilancia) y el Administrador deberán evitar cualquier conflicto de intereses entre sus intereses personales y las obligaciones oficiales a cumplir. En cumplimiento de dicho objetivo, ningún miembro de dichos órganos o el Administrador, ni sus familiares consanguíneos, esposa(o), concubina(o) o personal o entidades afiliadas, subsidiarias o negocios, deberán hacer negocios para beneficios de cualquier tipo con el Condominio o la Asociación. Dichos beneficios no incluyen aquellos relacionados con la donación de bienes o servicios por parte de esas personas, o el reembolso de gastos autorizados, o la remuneración para el cumplimiento de las obligaciones ordinarias de la administración. Si ocurriere un violación a lo dispuesto por esta cláusula, será causal de remoción. En un formato que será aprobado por la Asamblea General, los miembros del Consejo y el Administrador deberán reportar anualmente el cumplimiento de este artículo. Cualquier candidato para ser miembro del Consejo de

Administración deberá llenar dicho formato antes de la celebración de la Asamblea Anual. Esta estipulación será efectiva para los miembros del Consejo de Administración que sean elegidos en o posteriormente a la Asamblea Ordinaria anual de 2008.

Los miembros del Comité de Control de Arquitectura deberán evitar el surgimiento o existencia de cualquier conflicto de intereses entre sus intereses personales y sus responsabilidades relativas a su cargo. Con el objeto de alcanzar este objeto y sin limitación en ello, ningún miembro del Comité de Control de Arquitectura, Consejo de Directores o Comité de Vigilancia podrá participar en ninguna resolución de comité o del Consejo (salvo en la respuesta a preguntas en relación con la propuesta) o votar respecto de alguna propuesta en la cual dicho miembro tiene un interés personal o puede obtener cierto beneficio de alguna forma.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración cuenta con las siguientes facultades y deberes:

- 1.- Recibir el informe del Administrador así como el del Comité de Vigilancia, que podrá expresarse en forma oral o escrita respecto de la marcha y negocios de los mismos.
- 2.- Revisar y analizar el presupuesto anual de gastos e ingresos que se presentará para su aprobación a la Asamblea General.
- 3.- Aprobar gastos extraordinarios en caso de emergencia.
- 4.- Establecer las Reglas de Conducta, y multas por violaciones a dichas Reglas de Conducta, para los Condóminos, Ocupantes, Visitantes y Usuarios del Condominio, que contengan reglas especiales para la utilización de la alberca, restaurante, condiciones de ocupación de las Unidades y usos de las Áreas Comunes, así como establecer los Procedimientos y Requerimientos de Control Arquitectónico de Vida del Mar. Asimismo, el Consejo de Administración podrá establecer cualesquier otras reglas que sean útiles para la implementación del presente Reglamento.
Cualesquier regla que sea establecida por el Consejo de Administración iniciará su vigencia a partir de su publicación en la página web del Condominio (o su equivalente) y su publicación en las oficinas del Condominio. Una copia de dicha regla será enviada a los Condóminos u Ocupantes adjunto al próximo requerimiento de cobro que se deba hacer por parte del Condominio, pero ello no será requisito para la validez y obligatoriedad de la regla.
- 5.- Conjuntamente con el Comité de Vigilancia, supervisar al Administrador en el desempeño de sus actividades.
- 6.- Coadyuvar con el Administrador y el Comité de Vigilancia en la observancia por los Condóminos del cumplimiento de sus obligaciones.
7. –Tendrá respecto de las Áreas Comunes las facultades de un apoderado general de los Condóminos para administrar bienes, para pleitos y cobranzas, para abrir y manejar cuentas de cheques y otras cuentas bancarias, pudiendo girar contra ellas y designar personas que puedan también girar contra dichas cuentas. Podrá también otorgar poderes generales y especiales con o sin facultades de delegación y sustitución. Asimismo podrá revocar los poderes que confiera.

En ejercicio de las anteriores facultades, el Consejo no podrá autorizar la celebración de contratos que impliquen la ocupación y uso de Áreas Comunes por terceros extraños a los condóminos. Se excluye de esta prohibición los convenios que en su caso el Consejo autorice que se celebren con autoridades municipales o federales, así como prestadores de servicios, para el beneficio del Condominio y sus Condóminos, citándose en forma enunciativa mas no limitativa, convenios de uso del subsuelo o de ciertas áreas comunes para la instalación de conductos de agua, energía eléctrica, instalaciones para servicios de telecomunicaciones, prestación de servicios de restaurante y bar, prestación de servicios de seguridad, entre otros. Esta estipulación no impide que el Consejo y Administrador permitan a los vecinos pasear o conducir en la propiedad, y permitir la entrada a la playa a aquéllos que tengan el derecho de entrar. El Consejo y el Administrador deben establecer procedimientos de identificación y registro, y garantizar la entrada a aquellas personas que lo tengan permitido.

8.- Decidir en primera instancia aquellos asuntos de carácter urgente que le sean tratados por el Administrador.

9.- Fijar las Cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento aplicables, si éstas no se hubiesen fijado por la Asamblea General para el periodo anual que corresponda.

10.- Dar su opinión a la Asamblea respecto del informe del Administrador al igual que el del Comité de Vigilancia.

11.- A su discreción, determinar la suspensión de alguno o todos los servicios generales del Condominio para los Condóminos y Ocupantes que no estén al corriente de sus Cuotas y otros adeudos por un período mayor de 90 noventa días, siempre y cuando dicha suspensión no sea prohibida por la ley. Si el Condómino u Ocupante adeuda alguna cantidad a la Asociación o al Condominio o tuviese alguna suma a su favor frente al Condominio, dicha suma será tomada para el pago de las Cuotas u otros adeudos que estén pendientes de pago por parte de dicho Condómino u Ocupante.

Cualquier suspensión de servicios, deberá ser notificada por el Consejo de Administración o por el Administrador al Condómino u Ocupante, con cuando menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha en que se desea llevar a cabo dicha suspensión.

12.- Establecer las condiciones bajo las cuales las Unidades Privativas pueden ser arrendadas a terceros.

13.- Designar al Administrador, quien no podrá ser un Condómino ni miembro del Consejo de Administración. El nombramiento de Administrador será ratificado, aprobado o revocado por la Asamblea General inmediata siguiente a que hayan sido nombrados por el Consejo de Administración y posteriormente en forma anual en la Asamblea anual.

14.- Autorizar la celebración de cualesquier contratos y convenios que sean necesarios o convenientes para el beneficio del Condominio. Cualquier contrato o convenio con una vigencia mayor a 5 (cinco) años requerirá la aprobación previa de la Asamblea General. Sin embargo, en caso de resultar conveniente por razones de negocios la celebración de un contrato o convenio con una duración mayor a dicho periodo y no sea posible o factible la pronta instalación de la Asamblea General para la aprobación del mismo, dicho contrato o convenio podrá celebrarse sujeto a la ratificación por parte de la Asamblea General de la vigencia del mismo, quien tendrá la facultad en su caso de reducir su vigencia, debiendo asentarse dicha circunstancia en el contrato o convenio que al efecto se suscriba.

15.- Y en general, ejecutará todos los acuerdos que le encomiende la Asamblea.

Las facultades concedidas al Consejo de Administración serán ejercidas de manera conjunta o por los delegados especiales nombrados por el Consejo de conformidad con el artículo Cuadragésimo Primero.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- DE LAS CONVOCATORIAS A SESIONES. Las convocatorias podrán ser realizadas por cualquier Consejero o a solicitud del Administrador o el Comité de Vigilancia, en forma escrita, señalando los asuntos a tratar, el lugar y la hora de las sesiones. Las convocatorias se entregarán personalmente o podrán enviarse por correo electrónico, vía fax o a través de cualquier medio electrónico o similar a los domicilios, teléfonos o direcciones electrónicas que se tengan registradas para cada Consejero según aparezca en el Libro de Registro respectivo. Las convocatorias así entregadas o enviadas se considerarán recibidas. Las Convocatorias serán entregadas por lo menos con tres días de anterioridad a la sesión, excepto en casos urgentes donde la notificación de la convocatoria podrá ser hecha con la anticipación posible según las circunstancias.

Las sesiones se deberán llevar a cabo dentro del Condominio o en cualquier lugar ya sea en México o en el extranjero y mediante la vía que el mismo Consejo considere conveniente.

El Consejo de Administración está facultado para tomar sus resoluciones en sesiones hechas en conferencias telefónicas, electrónicas, confirmaciones por escrito, o por resoluciones tomadas sin que exista una reunión física de los miembros. Dichas resoluciones serán válidas y obligatorias para todos los efectos legales, siempre que sean acordadas por la mayoría de los Miembros del Consejo.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO.- SESIONES TOTALITARIAS. Los asuntos tratados en cualquier reunión de los miembros del Consejo de Administración aunque no hubiere sido formalmente convocada, pero encontrándose presente la totalidad de consejeros, serán tan válidos como si se hubiere enviado la convocatoria con anterioridad.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO.- QUÓRUM DE ASISTENCIA A SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Para que una sesión se lleve a cabo válidamente deberán concurrir a ella por lo menos 5 (cinco) miembros y sus resoluciones deberán ser aprobadas en cualquier caso por 5 (cinco) de los miembros presentes.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO.- VOTO DE CADA CONSEJERO. Cada Consejero tendrá un voto en cada sesión.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.- DE LAS ACTAS Y RESOLUCIONES. Las Actas de las Sesiones deberán ser firmadas por el Presidente y Secretario del Consejo de Administración así como los miembros que así lo deseen. Dichas actas quedarán asentadas en el libro de Actas que se llevará para este propósito.

Las resoluciones que sean tomadas por el Consejo de Administración, serán ejecutadas por el delegado que éste designe, pudiendo recaer dicho nombramiento en el Administrador General o en algún consejero. A falta de designación de delegado, las resoluciones deberán ser ejecutadas por el Presidente del Consejo.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- SESIONES ABIERTAS. Salvo por lo previsto en el párrafo (2) siguiente, todas las sesiones del Consejo y del Comité de Vigilancia serán abiertas para todos los Condóminos. Las órdenes del día de las Sesiones serán puestas a disposición de los Condóminos con un tiempo razonable.

- (1) El Consejo y Comité de Vigilancia enviarán todas las notificaciones y órdenes del día de que habla este artículo, además de forma impresa, por medios electrónicos, colocándolos en el sitio web o de otra forma. Si es posible y el tiempo lo permite, las notificaciones se harán por correo electrónico a cada Condómino que así lo haya solicitado y haya brindado su dirección de correo electrónico.
- (2) Los miembros del Consejo o del Comité de Vigilancia, podrán celebrar sesiones a puerta cerrada y restringidas a la asistencia de los Miembros del Consejo o del Comité en cuestión, y a alguna otra persona que se considere conveniente su asistencia. Los temas a ser tratados en dichas sesiones incluirán sólo las enumeradas de los párrafos (a) al (g) del punto 3 inmediato posterior de esta sección.
- (3) Los asuntos para discutir en sesiones a puerta cerrada, son:
 - (a) Asuntos referentes a los empleados de la Asociación, al contrato con el Administrador o referente a la promoción, disciplina o despido de un empleado de oficinas administrativas, agentes, y cualquier otro asunto relacionado con negociaciones o estrategias laborales.
 - (b) Consultas a un asesor legal acerca de los litigios o procedimientos ante autoridades o acerca de cualquier información privada y confidencial.
 - (c) Procedimientos de investigación acerca de las posibles conductas criminales.
 - (d) Cuestiones sujetas a requisitos constitucionales, estatutarios o judiciales que protejan procedimientos particulares o asuntos de ser divulgados públicamente.
 - (e) Cualquier cuestión cuya divulgación pudiera llegar a constituir una invasión de privacidad.
 - (f) Revisión o discusión de cualquier comunicación oral o escrita hecha por asesores legales, y
 - (g) Compras y ventas propuestas de bienes raíces u otros activos.
- (4) Ante una resolución final de cualquier cuestión para la cual el Consejo o el Comité de Vigilancia hayan recibido asesoría legal o que tenga que ver con potenciales litigios, el Consejo podrá optar por preservar la confidencialidad del en cualquier forma apropiada,

o bien, puede elegir si así lo considera conveniente divulgar tal información en una sesión abierta.

(5) Antes de que los miembros del Consejo de Administración o del Comité de Vigilancia acuerden celebrar una sesión a puerta cerrada, el Presidente del órgano correspondiente deberá informar los asuntos a discutir, de conformidad a los enumerados en los párrafos que van del inciso (a) al (g) de la parte (3) de esta sección.

(6) Durante una sesión a puerta cerrada, no podrá adoptarse ninguna regla del Consejo de Administración o cualquier Comité. Dichas reglas sólo podrán ser adoptadas durante una sesión abierta ordinaria o especial o cuando después de la sesión cerrada el órgano la toma en una sesión abierta.

(7) Las actas levantadas en las sesiones a puerta cerrada, deberán indicar dicha situación así como el tema principal tratado en ella. Dichas actas deberán ser selladas y conservadas por el Secretario o el Administrador hasta que el Consejo de Administración autorice su divulgación.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO. VACANTES EN EL CONSEJO.

- (1) Si existiera alguna vacante en el Consejo o en el Comité de Vigilancia, incluso si dicha vacante fuera el resultado de un aumento del número de miembros, el resto de los miembros podrán cubrir la vacante por voto mayoritario, ya se que con ello los Miembros restantes constituyan o no quórum. El nombramiento del nuevo miembro que cubrirá la vacante será solamente hasta la siguiente Asamblea General, en la cual los Condóminos elegirán al miembro del Consejo que ocupará el cargo.
- (2) Si uno de los miembros, avisara que desocupará el cargo en fecha posterior, podrá ser nombrado un miembro sustituto antes que el actual miembro desocupe el cargo, pero dicho sustituto no tomará el encargo sino hasta que el puesto quede vacante.

CAPÍTULO XV DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO.- ASAMBLEA GENERAL.- La Asamblea General de la Asociación de Condóminos es el Órgano Supremo del Condominio y representa a la totalidad de los Condóminos. Las Asambleas Generales serán Ordinarias y Extraordinarias y podrán verificarse exclusivamente en la ciudad de Manzanillo, Colima, debiendo llevarse a cabo preferentemente dentro del Condominio.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO.- DE LA ASAMBLEA ORDINARIA.- La Asamblea Ordinaria que se considerará como la Asamblea Anual, deberá tener lugar el último sábado del mes de enero de cada año. En ella se tratarán además de los asuntos incluidos en la Orden del Día, y que fije el presente Reglamento, los siguientes:

- 1.- Analizar y en su caso aprobar el informe general sobre la Administración, así como los estados financieros al 31 de Diciembre de cada año.
- 2.- La elección y nombramiento de los miembros del Consejo de Administración (y consecuentemente del Comité de Vigilancia de conformidad al artículo Sexagésimo Quinto de este Reglamento), así como revocación o remoción de los mismos, en su caso.
- 3.- La ratificación, aprobación o revocación del Administrador, nombrado por el Consejo.
- 4.- La aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos del siguiente año que haya sido propuesto por el Consejo de Administración.
- 5.- El otorgamiento de poderes generales o especiales.
- 6.- Determinará las Cuotas ordinarias y extraordinarias, que estarán en vigor durante el año en curso.
- 7.- Resolverá acerca de la integración y mantenimiento del fondo de reserva.
- 8.- Aprobar o ratificar aquéllos actos, contratos o convenios que el Consejo, en su caso, someta a su consideración.
- 9.- Cualquier otro asunto contenido en el orden del día, salvo por aquéllos asuntos que sean de competencia exclusiva de la Asamblea Extraordinaria.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO.- DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA. Las Asambleas Extraordinarias se reunirán en cualquier tiempo, y cuantas veces sea necesario. Además de cualquier otro asunto que se someta a consideración de la Asamblea Extraordinaria, dichas asambleas tratarán los siguientes:

- a) Modificar el destino general del Condominio o el de alguna o algunas Unidades Privativas.
- b) Modificar los porcentajes que representa cada Unidad Privativa con respecto al total de la superficie de todas las Unidades Privativas del Condominio, para efecto de las obligaciones y derechos correspondientes a cada propietario.
- c) Extinción voluntaria del régimen de condominio.
- d) Ejecución de obras voluntarias o de mejoramiento que incrementen o no el valor del Condominio, en cuyo caso deberá respetarse el quórum de votación especial requerido bajo el punto 5 del artículo Décimo Primero.
- e) Modificación del régimen de propiedad en condominio.
- f) Demandar la venta de los derechos de un Condómino en subasta pública, cuando éste incumpla reiteradamente con sus obligaciones de conformidad con el artículo 33 de la Ley.
- g) Reconstrucción, división o la venta del Condominio cuando éste quede destruido en su totalidad o cuando menos en las tres cuartas partes de su valor como resultado de caso fortuito o fuerza mayor no asegurados.
- h) Reconstrucción, división o la venta del Condominio si la destrucción es menor a la mencionada en el inciso anterior,
- i) Reconstrucción, demolición, división o venta del Condominio en caso de ruina o deterioro grave.
- j) Reformas, adiciones o modificaciones al presente Reglamento.
- k) Incorporación de nuevas áreas al régimen de propiedad en condominio.
- l) Remoción de Miembros del Consejo y nombramiento de sus sustitutos.

- m) Reformas, adiciones o revocaciones a las Reglas de Conducta.
- n) Aprobación de las Reglas de Orden relativas al desarrollo de las Asambleas Generales y cualesquier reformas posteriores.
- o) Aquéllos asuntos previstos en los estatutos de la Asociación para ser resueltos en Asamblea General Extraordinaria, y
- p) Las demás decisiones que los Condóminos consideren tomar o que el Consejo de Administración haya sometido a su conocimiento y que hayan sido incluidas en la Orden del Día.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.- CONVOCATORIA A LAS ASAMBLEAS. Las Asambleas serán convocadas por:

- 1.- El Administrador del Condominio;
- 2.- El Comité de Vigilancia respecto a la asamblea necesaria para informar sobre irregularidades en la actuación del Administrador, y en los demás casos, si dentro los tres días siguientes de haberlo requerido al Administrador, éste no lo hiciese.
- 3.- Los propietarios que representen cuando menos el 25% veinticinco por ciento de la superficie de Unidades Privativas del Condominio, previa aprobación del Juez Competente.
- 4.- El Juez de primera instancia del Ramo Civil con jurisdicción en el Municipio de Manzanillo, Colima, en los términos de la legislación aplicable.

La convocatoria deberá contener orden del día, fecha, hora y lugar donde se llevará a cabo. Cualquier asunto tratado en la Asamblea y que no éste comprendido en el orden del día, no tendrá fuerza legal alguna, salvo el caso de que hayan estado representados el 100% (cien por ciento) de los Condóminos, o sus representantes en términos de lo previsto en los artículos Quincuagésimo Segundo y Quincuagésimo Tercero abajo, que representen el total del Condominio.

Las Convocatorias (ya sea la primera o las subsecuentes) se fijarán en los lugares visibles del Condominio y de las oficinas de la Asociación en la fecha en que se expidan, se insertarán en la página Web del Condominio y serán firmadas por quien las haga, debiéndose entregar una copia de las mismas en la dirección registrada de los Condóminos ya sea mediante correo electrónico, fax, personalmente u otros medios electrónicos registrados o similares siempre y cuando el Condómino haya aceptado recibirlo por estos medios. La constancia del [envío](#) de la convocatoria deberá conservarse en el Libro de Actas.

Los Condóminos que hayan señalado persona autorizada para recibir notificaciones y convocatorias ante el Administrador, se les enviará la Convocatoria por comunicaciones especificadas en el párrafo anterior.

Las convocatorias se realizan con una anticipación mínima de 10 diez días naturales a la fecha de celebración de las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias.

En caso de urgencia, se convocará a Asamblea ya sea Ordinaria o Extraordinaria, con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

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 del Estado de Colima y sin perjuicio de que se coloque un ejemplar de la convocatoria en los lugares visibles del Condominio.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO.- ASAMBLEA SIN NECESIDAD DE CONVOCATORIA. No será necesaria la emisión de la Convocatoria, si al momento de la votación en la Asamblea se encuentra presente o representado el 100% cien por ciento de los Condóminos de conformidad con el presente Reglamento.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO.- QUÓRUM DE ASISTENCIA Y VOTACION EN LA ASAMBLEA ORDINARIA. Para que una Asamblea Ordinaria se declare legalmente instalada en primera convocatoria, será necesario que concurran a ella los Condóminos (personalmente o a través de sus representantes en términos de lo previsto en los artículos Quincuagésimo Segundo y Quincuagésimo Tercero) que representen cuando menos el 90% noventa por ciento de los derechos sobre el Condominio.

De no reunirse el quórum antes señalado, la Asamblea Ordinaria se llevará a cabo en la fecha y lugar indicados por una segunda convocatoria, la cual será válida en caso de que se reúnan los Condóminos que representen como mínimo el 51% cincuenta y uno por ciento de los derechos sobre el Condominio.

Si no se reuniere el porcentaje antes señalado, la Asamblea Ordinaria se llevará a cabo en la fecha y lugar indicado en la tercera Convocatoria, y ésta se efectuará válidamente con los Condóminos que asistan, cualesquiera que sea el interés que representen.

En las Asambleas Ordinarias las resoluciones se tomarán por mayoría simple de votos de los Condóminos presentes, excepto en los casos en que el presente Reglamento (o la Ley para los casos no regulados en este Reglamento) dispongan un quórum de asistencia o votación distintos. Este Reglamento requiere un quórum de votación distinto en los siguientes casos:

1. el segundo párrafo del Artículo Cuadragésimo Séptimo (cualquier asunto propuesto a la Asamblea, no incluido en la convocatoria de la misma, no tendrá efectos legales salvo que 100% (cien por ciento) de los Condóminos o sus representantes se encuentren presentes).
2. el tercer párrafo del Artículo Quincuagésimo Segundo (cuando un solo Condómino sea propietario de 50% (cincuenta por ciento) o más de los derechos condominiales, para efectos de votación, se requerirá el 50% (cincuenta por ciento) restante de los votos para que las resoluciones sean válidas), y

3. el primer párrafo del Artículo Quincuagésimo Noveno (la designación del Administrador podrá ser revocada por el voto del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Condóminos en una Asamblea General).

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO.- QUÓRUM DE ASISTENCIA Y VOTACIÓN EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA.- Para que una Asamblea Extraordinaria se declare legalmente instalada en primera convocatoria, será necesario que concurren a ella los Condóminos (personalmente o a través de sus representantes en términos de lo previsto en los artículos Quincuagésimo Segundo y Quincuagésimo Tercero) que representen cuando menos el 90% noventa por ciento de los derechos sobre el Condominio y sus resoluciones se tomarán por los Condóminos que representen por lo menos el 75% de los derechos condominales.

De no reunirse el quórum antes señalado, la Asamblea Extraordinaria se llevará a cabo en la fecha y lugar indicado en la segunda convocatoria, la cual será válida una vez que se reúnan los Condóminos que representen como mínimo el 51% cincuenta y uno por ciento de los derechos sobre el Condominio y sus resoluciones se tomarán por la mayoría de los Condóminos presentes.

Si no se reuniere el porcentaje antes señalado, la Asamblea Extraordinaria se llevará a cabo en la fecha y lugar indicado en la tercera convocatoria, y la Asamblea se efectuará válidamente con los Condóminos que asistan, cualesquiera que sea el interés que representen, así mismo las resoluciones se adoptarán por el voto afirmativo de la mayoría de los presentes.

No obstante lo anterior, para aquéllos asuntos en los que el presente Reglamento (o la Ley para los casos no regulados en este Reglamento) requiera de un quórum especial para la toma de acuerdos, dicho quórum deberá ser en todo momento respetado. Este Reglamento requiere un quórum de votación distinto para los siguientes casos:

1. párrafo 5 del Artículo Undécimo (la ejecución de obras puramente voluntarias, aún cuando mejoren la apariencia o comodidad, que no incrementen el valor del Condominio, o cualquier obra innecesaria que incremente el valor, requerirá la aprobación tomada en Asamblea General Extraordinaria con un quórum especial de votación del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Condóminos para dicho caso particular),
2. párrafo 12 del Artículo Vigésimo Quinto (los propietarios que representen 51% (cincuenta y uno por ciento) de los derechos condominales, reunidos en Asamblea General, tendrán el derecho de revocar una Regla de Conducta aprobada por el Consejo de Administración),
3. el segundo párrafo del Artículo Cuadragésimo Séptimo (cualquier asunto propuesto a la Asamblea, no incluido en la convocatoria de la misma, no tendrá efectos legales salvo que 100% (cien por ciento) de los Condóminos o sus representantes se encuentren presentes).
4. el tercer párrafo del Artículo Quincuagésimo Segundo (cuando un solo Condómino sea propietario de 50% (cincuenta por ciento) o más de los derechos

- condominales, para efectos de votación, se requerirá el 50% (cincuenta por ciento) restante de los votos para que las resoluciones sean válidas), y
5. el primer párrafo del Artículo Quincuagésimo Noveno (la designación del Administrador podrá ser revocada por el voto del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Condóminos en una Asamblea General).

Asimismo, sin perjuicio de lo anterior, se acuerda que los siguientes asuntos requieren un voto del 75% (setenta y cinco por ciento) de los derechos condominales para que sean válidos:

- a) Párrafo (a) del Artículo Cuadragésimo Sexto: modificación del uso general del Condominio o una o varias Unidades Privadas.
- b) Párrafo (b) del Artículo Cuadragésimo Sexto: modificación de los porcentajes representados por cada Unidad Privativa con respecto al total de las áreas de las Unidades Privativas del Condominio, para efectos de los derechos y obligaciones de cada Condómino.
- c) Párrafo (c) del Artículo Cuadragésimo Sexto: terminación voluntaria del régimen de condominio,
- d) Párrafo (e) del Artículo Cuadragésimo Sexto: modificación del régimen de condominio, y
- e) Párrafo (j) del Artículo Cuadragésimo Sexto: cualesquier modificaciones, adiciones o reformas a este Reglamento.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO.- OBLIGATORIEDAD DE LOS ACUERDOS TOMADOS EN ASAMBLEA. Las determinaciones adoptadas válidamente en Asamblea General legalmente instalada obligan a todos los Condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes y en su caso a los Ocupantes por cualquier título.

Quien no haya asistido a la celebración de la Asamblea alegando no haber sido convocado en forma legal, podrá demandar la inoponibilidad de los acuerdos tomados en la misma, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha de su celebración, siempre y cuando no hayan ejecutado actos que impliquen la aprobación de los acuerdos a que se oponen, o su realización fuera hecha con la advertencia de que no implica conformidad con la misma. La resolución judicial que se dicte sólo tendrá efectos respecto de quien la promovió.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO.- PORCENTAJE PROINDIVISO DE CADA CONDÓMINO Y CONTEO DE VOTOS. El porcentaje de derechos que sobre el Condominio representa cada Condómino, será aquel establecido bajo el nombre “porcentaje proindiviso”, conforme a lo previsto por el artículo Noveno de este Reglamento.

No obstante lo anterior, para facilitar la determinación de la existencia del quórum de asistencia y del quórum de votación, así como el conteo de votos durante las Asambleas ordinarias o extraordinarias, se acuerda que se contabilizará un voto por cada Unidad Privativa. Sin embargo, si uno o varios Condóminos solicitan al Presidente de la

Asamblea: (i) al hacerse la designación de los Escrutadores, que la determinación de quórum o (ii) durante la Asamblea, que el voto respecto de un determinado asunto, se calculen conforme al porcentaje proindiviso que corresponda a cada Condómino bajo el artículo Noveno del Reglamento, deberá seguirse dicho sistema para la determinación de dicho quórum o conteo de voto. Por lo tanto, aquéllos artículos de este Reglamento o cláusulas de los estatutos de la Asociación que se refieran a cierto porcentaje de los derechos condominiales para el cálculo de quórum o conteo de votos en las Asambleas serán interpretados como porcentajes respecto de la totalidad de las Unidades Privativas existentes en el Condominio, salvo que se solicite que sean contados con base en los porcentajes proindiviso conforme a lo aquí previsto.

Cuando a un sólo Condómino le corresponda el 50% cincuenta por ciento o más del porcentaje proindiviso, para efectos de votación se requerirá además el 50% cincuenta por ciento de los votos restantes para que los acuerdos sean válidos.

Los Condóminos o los apoderados de un Condominio (conforme a carta poder otorgada por éste) serán los únicos que podrán asistir a las Asambleas, debiendo probar dicha circunstancia mediante el documento que demuestre su titularidad sobre la Unidad Privativa, a menos que dicho Condómino ya se encuentre previamente inscrito en el libro de registro que al efecto lleve el Administrador para mantener un control de la lista de Condóminos, el cual será actualizado cada vez que el Consejo de Administración sea notificado de una transmisión de propiedad o cesión de derechos fideicomisarios sobre una Unidad Privativa.

En caso en que una Unidad pertenezca en copropiedad o cotitularidad de derechos fideicomisarios a dos o más personas, éstas deberán designar a un representante común, de no hacerse, se considerará como representante común a la persona cuyo nombre aparezca en primer término en los documentos que acrediten su titularidad.

Los cónyuges de los Condóminos podrán comparecer a las Asambleas como apoderados o acompañantes de éstos, sin que ello implique un incremento en los derechos pro indiviso que le correspondan a dicho Condómino para el cómputo de la votación. Se acuerda que los cónyuges se tendrán tácitamente autorizados por el Condómino para comparecer a las Asambleas como apoderado, sin requerir una carta poder por escrito, salvo que el Condómino respectivo notifique otra cosa al Administrador o al Consejo de Administración.

En caso de que el Condómino sea una persona moral sólo podrán asistir en su representación su administrador general o su consejo de administración a través de un delegado especial nombrado en sesión de consejo de administración o algún apoderado especial, con las formalidades previstas en el artículo Quincuagésimo Tercero.

El voto en cualquier Asamblea puede ser por voz o por boleta; sin embargo, el Condómino que tenga un interés particular contrario a los intereses del Condominio sobre algún asunto sujeto a la aprobación de la Asamblea, deberá abstenerse de votar sobre el mismo.

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO TERCERO.- REPRESENTACIÓN Y PODERES PARA ACUDIR A ASAMBLEAS.- Además de lo previsto en el artículo inmediato anterior, los Condóminos podrán ser representados en las Asambleas de Condóminos por un apoderado, mediante poder especial otorgado ante Notario o mediante simple carta poder firmada por el otorgante y dos testigos, y entregado ya sea personalmente, por correo, por fax o mediante correo electrónico u otros medios electrónicos registrados. Sólo podrá concurrir un representante por cada Condómino quien votará exclusivamente sobre los asuntos contenidos en el Orden del Día.

El poder que se otorgue podrá ser: (1) un poder general que autorice al apoderado a votar en todos los asuntos que se planteen en la Asamblea, bajo su discreción, (2) un poder especial por asunto que autorice al apoderado a votar en un asunto específico a su discreción o (3) un poder especial por asunto con instrucciones sobre cómo ha de ejercerse el voto y sólo respecto de asuntos específicos en la forma instruida por el Condómino.

Los poderes deberán otorgarse en español y podrán contener una versión en inglés para efectos de referencia. Sin embargo, la versión en español será la gobernante para todos los efectos legales.

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO CUARTO.- FUNCIONARIOS DE LA ASAMBLEA. Las Asambleas Generales serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, por la persona que sea designada por la Asamblea. El Presidente tendrá como tarea principal el organizar el desarrollo de la Asamblea y moderar las discusiones que en ella surjan. Para cualesquier asuntos no contemplados en este Reglamento, la Asamblea General podrá emitir Reglas de Orden relativas al desarrollo de las Asambleas; dichas reglas, una vez autorizadas, serán aplicables en las Asambleas Generales siguientes.

Fungirá como Secretario el Administrador o, en su ausencia, la persona designada por la Asamblea.

El Presidente nombrará cuando menos un Escrutador, que podrá ser un Condómino, apoderado de un Condómino o persona invitada a la Asamblea por el Consejo de Administración para tales efectos. El Presidente podrá nombrar otros funcionarios incluyendo sin limitación a un traductor, quien desempeñará las funciones que le especifique el Presidente.

ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO QUINTO.- CONTINUACIÓN DE LA ASAMBLEA AL DÍA SIGUIENTE. Si en la fecha fijada para la Asamblea no fuere posible desahogar todos los puntos señalados en la Orden del Día, se continuará al día siguiente a primera hora, según determine la mayoría de los Condóminos entonces presentes y se tratarán sólo los asuntos que hubieren quedado pendientes respecto de la Orden del Día.

La reunión continuará legalmente constituida con aquéllos presentes y serán válidos los acuerdos o resoluciones respecto de los asuntos pendientes:

- a) Si se trata de Asamblea Ordinaria: con el voto favorable de la mayoría de los presentes (excepto respecto de aquéllos asuntos que requieran un quórum especial de votación); y
- b) Si es Extraordinaria: con el voto favorable requerido conforme a lo previsto en el artículo Quincuagésimo (excepto respecto de aquéllos asuntos que requieran un quórum especial de votación).

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO.- ACTAS DE ASAMBLEA. Las Actas de cada Asamblea serán levantadas y redactadas por el Secretario de la misma. El Administrador asentará o insertará el Acta en el libro de actas autorizado por la Secretaría General de Gobierno del Estado de Colima, agregándose la lista de asistencia levantada por el Escrutador y firmada por los Condóminos o apoderados presentes. A solicitud y cargo de cualquier Condómino el Administrador podrá expedir copia certificada de las Actas de Asamblea.

El Administrador tendrá siempre a la vista de los Condóminos el libro de actas reportando las resoluciones que adopte la Asamblea.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO.- FIRMAS EN EL ACTA. El Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea, el Comité de Vigilancia y el Administrador autorizarán con sus firmas el acta que se levante, pudiendo firmar el acta los Condóminos que así lo deseen.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO.- DEL EXPEDIENTE DE CADA ACTA. El Administrador tendrá la obligación de llevar un expediente de actas de Asamblea, en el cual se incluirá además:

- 1.- Copia del acta de Asamblea.
- 2.- Copia de las convocatorias efectuadas y la forma y fecha en que fueron fijadas en los lugares visibles del Condominio. Contendrá además las constancias de entrega de las convocatorias a los Condóminos.
- 3.- Lista de asistencia firmada por los Condóminos presentes o representados en la Asamblea en su caso, y
- 4.- Los demás documentos que estime pertinentes.

CAPÍTULO XVI DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO NOVENO.- ADMINISTRACIÓN DIRECTA DEL CONDOMINIO. La administración y operación directa del Condominio la llevará

un Administrador, quien podrá ser persona física o moral, nombrado por el Consejo de Administración y ratificado o revocado por la Asamblea General. El nombramiento del Administrador podrá ser revocado por el voto del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Condóminos en Asamblea General.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior durante el período en que el Administrador haya sido nombrado por el Consejo de Administración y sea ratificado por las Asamblea, el Administrador tendrá todos los derechos y obligaciones determinados por el presente Reglamento, la Ley o la Asociación de Condóminos.

El Administrador permanecerá en su cargo durante el tiempo que determine el Consejo de Administración o en su caso la Asamblea General que lo ratifique o revoque y toda vez que se nombre a un nuevo Administrador que haya tomando posesión de su cargo.

En el supuesto de que el Administrador sea revocado o removido de su cargo o dejare de prestar sus servicios, el Consejo de Administración buscará a la persona que deba sustituirlo. En caso de que sea imposible contratar en forma expedita a un Administrador para que cubra esta vacante, el Consejo de Administración podrá cubrir dicha vacante con un Administrador temporal, que preferentemente debe ser una persona que esté familiarizada o conozca el Condominio, y que estará en dicho cargo hasta que el nuevo Administrador sea contratado. El Consejo de Administración podrá remover al Administrador temporal en cualquier momento y sin causa justificada. En el caso que no se haya contratado a la persona para ser Administrador sustituto, o que el Administrador temporal haya renunciado, o el Consejo lo haya destituido, el Presidente del Consejo podrá cubrir dicha vacante de manera temporal en tanto se contrata al nuevo Administrador.

Cuando el Administrador sea removido, renuncie o abandone su encargo en el Condominio por cualquier razón, éste deberá inmediatamente entregar al nuevo Administrador o Administrador Temporal, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO.- FACULTADES DEL ADMINISTRADOR. Para la administración y operación del Condominio, el Administrador tendrá los poderes y facultades contenidos en los estatutos de la Asociación, además de aquéllas atribuciones y facultades otorgadas por este Reglamento.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO.- REQUISITOS PARA SER ADMINISTRADOR. El cargo de Administrador podrá recaer en una persona física o moral, pero en ningún caso podrá ser un Condómino u Ocupante del Condominio.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEGUNDO.- FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR. Además de las facultades y obligaciones establecidas en la Ley y el presente Reglamento, el Administrador tendrá las siguientes:

1.- Reparar, mantener y supervisar las Áreas Comunes, el exterior de las Unidades Privativas y los servicios generales.

2.- Calcular y cobrar las Cuotas de Mantenimiento, así como el cobro de otros adeudos, conforme a lo que hubiese sido determinado por el Consejo de Administración o la Asamblea General, debiendo extender los recibos que amparen los pagos a cargo de los Condóminos. En caso de que el Consejo o la Asamblea no se hubiesen reunido para determinar las Cuotas de Mantenimiento a pagar por los Condóminos, el Administrador estará facultado para fijarlas, las cuales estarán vigentes mientras el Consejo de Administración o la Asamblea General, no determinen otra cosa.

3.- Realizar las actividades de administración y obras necesarias para mantener el Condominio en buen estado de seguridad, comodidad y conservación y para que los servicios generales operen eficientemente.

4.- Ejecutar las resoluciones de la Asamblea General o del Consejo de Administración a menos que se designe para estos efectos a otra persona.

5.- Vigilar el cumplimiento de las resoluciones de la Asamblea, las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento y demás aplicables al Condominio.

6.- Encargarse de mantener orden en el Condominio aplicando las medidas necesarias para prevenir y resolver cualquier situación que pueda ocasionar o cause problemas entre los Usuarios en general del Condominio. Dando cuenta a las autoridades competentes de las infracciones cuando éstas lo ameriten.

7.- Llevar el libro de Actas de Asamblea, los libros de contabilidad del Condominio, el libro de registro de Condóminos o cualquier otro libro que sea llevado por el Condominio.

Asimismo a su juicio podrán llevarse los libros de registros auxiliares que se requieran, también podrán utilizarse sistemas de cómputo para llevar la contabilidad con todos los registros auxiliares. El Administrador mantendrá los libros en la oficina principal del Condominio del que se trate o en cualquier otro lugar del mismo.

Al hacerse los asientos en el libro de Asambleas, se deberán conservar como apéndice las actas y 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 Público.

8.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración recabando los recibos correspondientes. Los pagos se harán mediante cheque cuando las cantidades que se paguen lo ameriten.

9.- Hacerse cargo de los gastos de mejoras, mantenimiento y conservación de las Áreas Comunes, incluyendo nóminas, primas de seguros y demás prestaciones necesarias para lo cual se aplicarán las Cuotas que paguen los Condóminos.

10.- Manejar todos los fondos del Condominio.

11.- Contratar en nombre de los Condóminos los seguros contra cualquier tipo de pérdidas y daños que se causen a la estructura de las Unidades Privativas, Áreas de Uso Común del Condominio, o bienes de la Asociación, causados por incendio, explosión, temblor, huracán, inundaciones y otros, que se consideren necesarios para proteger al Condominio. En los seguros se designará como beneficiario al Condominio y/o a la Asociación con el propósito de que el producto del seguro se destine a reparar o reconstruir los bienes que hayan sido afectados.

12.- Fijar y aplicar el fondo de reserva para el pago de reparaciones urgente.

13.-Convenir con los titulares o propietarios de los inmuebles colindantes, servidumbres de paso, según convenga a los intereses del Condominio y conforme a lo autorizado por el Consejo de Administración.

14.- En caso de que sea de extrema urgencia el ingresar a una Unidad Privativa para realizar alguna obra urgente o cualquier otra medida indispensable para evitar daños irreparables a dicha Unidad Privativa o al resto del edificio donde se encuentra (por ejemplo: en caso de incendio, terremoto, huracán, inundación o riesgo inminente de derrumbe o cualquier otra circunstancia que constituya un riesgo o daño para el Condominio) el Administrador podrá ingresar a dicha Unidad Privativa con el exclusivo objeto de que se lleven a cabo las obras o actividades urgentes para evitar o disminuir los riesgos de alguna contingencia, estando obligado a aplicar toda y cada una de las medidas de seguridad necesarias para proteger los intereses del titular de la Unidad Privativa y los del Condominio.

15.- Garantizar el desempeño de su cargo, sólo en caso de que así lo determine la Asamblea General o el Consejo de Administración y en la forma y términos que éstos lo determinen apropiado, garantía que permanecerá vigente mientras dure su gestión.

16.- Presentar cada año a más tardar el día 15 de diciembre de cada año al Consejo de Administración el presupuesto de gastos e ingresos para el año siguiente el cual deberá ser presentado para la aprobación de la Asamblea. El presupuesto se elaborará basándose en el hecho de que es intención de todos los Condóminos conservar el Condominio en las mejores condiciones de presentación y uso para prevenir su deterioro. En caso de que un miembro del Consejo vote en contra del presupuesto propuesto deberá manifestar las razones de dicho voto. La decisión final será de la Asamblea General.

17.- Convocar a Asamblea General, ya sea ordinaria o extraordinaria.

18.- Elaboración del informe anual de labores y estados financieros que deberá presentar el Consejo de Administración en la Asamblea Anual.

19.- Informar al Consejo cuando éste lo solicite sobre el estado que guarda la contabilidad del Condominio y mantener la organización administrativa en general.

20.- El Administrador llevará un inventario completo y actualizado de todos los bienes muebles e inmuebles, pertenecientes al Condominio.

21.- Entregar a cada Condómino mensualmente un estado de cuenta en los términos de la fracción X décima del artículo 24 veinticuatro de la Ley.

22.- Intentar las acciones en contra de los Condóminos, Ocupantes y demás Usuarios en los términos del presente Reglamento, previa aprobación para tales efectos del Consejo de Administración.

23.- Cuando el Administrador desee contratar con terceros y realizar gastos que no estén relacionados directamente con la administración del Condominio requerirá la autorización previa del Consejo de Administración.

24. Contratar, despedir y supervisar a los empleados de la Asociación y fijar sus atribuciones, obligaciones y remuneración, sujeto a lineamientos presupuestales y otros que establezca el Consejo de Administración.

25.- Las demás facultades y obligaciones que le confieran la Ley (excepto aquellas que estén limitadas expresamente por este Reglamento), la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO- REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR. La remuneración inicial de Administrador será fijada por el Consejo de Administración al momento de su designación y cualquier incremento posterior igualmente deberá ser fijado por el Consejo de Administración. Asimismo, el Consejo de Administración fijará las bases para la contratación o despido del Administrador.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO CUARTO.- ACUERDOS DEL ADMINISTRADOR. Los acuerdos del Administrador obligarán a los Condóminos, Ocupantes, Visitantes y Usuarios en general, en todo lo que se refiera al orden, aseo y mantenimiento general del Condominio y, demás materias previstas en este Reglamento, para el mejor aprovechamiento y disfrute del conjunto inmobiliario, en la medida en que no contraríen las reglas del presente Reglamento.

CAPÍTULO XVII DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO QUINTO.- INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.- El Condominio contará con un Comité de Vigilancia, el cual se encontrará integrado por el Presidente, Vicepresidente y Tesorero del Consejo de Administración.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEXTO.- REQUISITOS PARA SER MIEMBRO DEL COMITÉ DE VIGILANCIA. Para ser miembro del Comité de Vigilancia se requiere ser Condómino y estar al corriente en el pago de sus Cuotas.

El cargo de miembro del Comité de Vigilancia es indelegable no remunerado. Los gastos de viaje u otros en los que incurra alguno de los miembros del Comité de Vigilancia en el cumplimiento de las obligaciones de su cargo, podrán ser reembolsados.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SÉPTIMO.- ORGANIZACIÓN DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.- El Comité de Vigilancia de entre sus miembros designará a un Presidente y a un Secretario.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO OCTAVO.- DEL NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.- Para que sea efectivo el nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia, bastará que se levante el acta respectiva del Consejo de Administración en la que se lleve a cabo dicho nombramiento, debidamente firmada por los miembros de dicha sesión. Dicha sesión solo deberá ser protocolizada ante Fedatario Publico en los casos que la Ley, o cualquier otra legislación aplicable así lo establezca.

ARTICULO SEXAGÉSIMO NOVENO.- FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA. El Comité de Vigilancia tendrá, además de las facultades y obligaciones establecidas en el presente Reglamento, las siguientes:

- 1.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- 2.- Estar pendiente de que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones establecidas en el Reglamento.
- 3.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea General.
- 4.- Constatar la inversión del fondo de reserva.
- 5.- Dar cuenta a la Asamblea General y al Consejo de Administración de sus observaciones sobre la administración del Condominio.
- 6.- Informar a la Asamblea General de los incumplimientos de los Condóminos de los que se percate, dando a su vez aviso al Administrador.
- 7.- Coadyuvar con el Administrador y el Consejo de Administración en observancia a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- 8.- Convocar a la Asamblea General cuando a su requerimiento, el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes.

9.- Informar a la Asamblea General de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, notificándosele para que comparezca a la asamblea relativa.

10.- Verificar conjuntamente con el Administrador que los Condóminos, Ocupantes, Usuarios y Visitantes cumplan puntualmente con todas y cada una de las obligaciones establecidas en el presente Reglamento.

11.- Impedir que se lleven a cabo construcciones, mejoras u obras en general por parte de los Condóminos u Ocupantes, sin la previa autorización del Consejo de Administración.

12.- Las demás responsabilidades que deriven de la Ley, de otras disposiciones que impongan deberes a su cargo, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO.- LUGAR Y MEDIOS POR LOS CUALES SE PODRÁN LLEVAR A CABO LAS SESIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

Las sesiones podrán llevarse en el Condominio o en cualquier lugar ya sea en México o en el extranjero o por cualquier medio de comunicación (por ejemplo, conferencias telefónicas), que sea designado por una resolución del Comité de Vigilancia, o por consentimiento expreso de todos los Miembros.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO PRIMERO.- CONVOCATORIA A LAS SESIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

Las convocatorias podrán ser realizadas por cualquier miembro, en forma escrita o verbal, señalando los asuntos a tratar, el lugar y la hora de las sesiones. Las convocatorias se entregarán personalmente o podrán enviarse por correo electrónico, vía fax o a través de cualquier medio electrónico o similar, a los domicilios, teléfonos o direcciones electrónicas que se tengan registradas en el Acta que nombra al miembro, o en Libro de Registro que podrá llevarse opcionalmente. Las convocatorias así entregadas o enviadas se considerarán recibidas.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO.- QUÓRUM DE ASISTENCIA A SESIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

Las sesiones del Comité de Vigilancia se declararan legalmente instaladas cuando acudan la totalidad de sus miembros. Las resoluciones serán válidas cuando se cuente con el voto unánime de los miembros de dicho Comité.

CAPÍTULO XVIII

ACCIONES EN CONTRA DE LOS CONDÓMINOS, OCUPANTES Y USUARIOS

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO TERCERO.- VENTA DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS.

De conformidad con lo establecido por el artículo 33 de la Ley, el Condómino que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones establecidas en este Reglamento injustificadamente cause conflictos a los demás Condóminos, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado por el Administrador ante el Juez de Primera Instancia que resulte competente, para que en subasta pública se venda al mejor postor su Unidad Privativa, en los términos que para los remates señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Colima.

Para poder interponer la acción judicial establecida en el párrafo anterior, el Administrador requerirá la autorización previa del Consejo de Administración o de la

Asamblea General, que expresamente deberá acordar la exclusión del Condómino en cuestión.

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 Condómino. Si éste se opusiere, se procederá contra ambos, en términos del artículo 33 treinta y tres de la Ley.

Los condóminos deberán de insertar o hacer referencia a ésta cláusula en los contratos de arrendamiento que celebren respecto a su Unidad Privativa, sin que la omisión a lo anterior deslinda al Condómino del cumplimiento de sus obligaciones y respeto a los demás Condóminos.

CAPÍTULO XIX DE LAS CONTROVERSIAS

ARTICULO SEPTUAGÉSIMO CUARTO.- FORMA DE RESOLVER LAS CONTROVERSIAS ENTRE LOS CONDÓMINOS. Cuando surjan controversias entre los Condóminos por los derechos que les correspondan en el uso de sus Unidades Privativas y Áreas Comunes, se someterá dicho conflicto a un procedimiento conciliatorio ante el Consejo de Vigilancia. Si no logran llegar a un acuerdo las partes, o se niegan a someterse a dicho procedimiento en un plazo de 60 días, la controversia deberá ser resuelta antes de que sea llevada ante los tribunales competentes con jurisdicción en el Municipio de Manzanillo, Colima.

CAPÍTULO XX DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO QUINTO.- DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS. Los asuntos de interés común que no estén expresamente convenidos en el presente Reglamento serán resueltos por el Consejo de Administración.

La responsabilidad civil del Condominio ante los Condóminos u Ocupantes o ante terceros será dividida entre los Condóminos excepto cuando dicha responsabilidad sea derivada de actos u omisiones de un Condómino u Ocupante actuando en lo individual, en cuyo caso será responsable solidariamente.

En términos del inciso (d) de la sección 1 del Artículo Vigésimo Octavo y el párrafo 11 del Artículo Sexagésimo Segundo, el Administrador deberá contratar un seguro contra daños cubriendo contra todo riesgo el valor de reposición de la propiedad. En caso de que el seguro no pueda ser comprado para cubrir la reposición de la propiedad, el valor del seguro deberá ser determinado por un avalúo de cada Unidad Privativa y bienes de propiedad común. Para este propósito, podrá hacerse un avalúo por un banco, corredor público o cualquier otro experto autorizado para determinar el valor de las Unidades

Privativas y de las Áreas Comunes, y el valor indicado en dicho avalúo deberá constituir la cantidad asegurada.

Los bienes personales de los Condóminos u Ocupantes dentro de las Unidades Privativas no estarán cubiertos por este seguro. Cada propietario deberá adquirir un seguro individual si así lo desea.

Este Reglamento impone a los Condóminos una serie de obligaciones con respecto al uso y disfrute de sus Unidades Privativas así como de los servicios de uso común, estas obligaciones se establecen para prevenir actos u omisiones las cuales pueden afectar dicha propiedad y servicios comunes y prevenir el uso de las Unidades Privativas en maneras diferentes de aquéllas que se han establecido en este Reglamento.

Por lo anterior, queda entendido que dichas obligaciones incluyen también a los familiares, invitados, arrendatarios y empleados domésticos de los Condóminos y cualquier otra persona que por alguna razón esté ocupando las Unidades Privativas. Por consiguiente los propietarios de dichas Unidades Privativas deben vigilar que las personas antes mencionadas cumplan con las disposiciones de este Reglamento. El incumplimiento de cualquier naturaleza por dichas personas será considerado como incumplimiento del Condómino.

Todos los asuntos no asentados en este Reglamento, deben de regirse por la Ley de Condominios del Estado de Colima, México, y por las resoluciones de las Asambleas bajo los términos de este Reglamento.

En el supuesto de que una o más de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento se llegare a declarar inválida por ley o por mandamiento de autoridad judicial competente, el resto de las disposiciones del presente Reglamento continuará con plena validez, efectos jurídicos y fuerza obligatoria.

ARTICULO SEPTUAGESIMO SEXTO INDEMNIZACIÓN

La asociación indemnizara a cualquier persona que haya sido o sea parte, o que de alguna forma este amenazada por haber formado parte de alguna acción actual o futura, demanda, procedimiento civil, penal o administrativa o investigación (excepto la acción o derecho de la asociación) por causa del hecho de que el indemnizado es o haya sido miembro del consejo, miembro de algún comité designado por el Consejo según lo reflejado en las minutas aprobados del Consejo, o el Gerente del Condominio, contra costos (honorarios incluyendo el de los abogados), juicios, multas, y cantidades pagadas en el establecimiento realmente y razonablemente incurridas por el indemnizado (afectado) con respecto a tal acción, comportamiento, o procedimiento si el indemnizado (afectado) actuaba de buena fe de acuerdo con los procedimientos aprobados de la asociación, y en la forma que el indemnizado (afectado) razonablemente haya creído estar dentro o que no se oponía a los mejores intereses de la asociación, y, con respecto a cualquier acción penal o procedimiento, no tuviera ninguna causa razonable para creer

que su conducta era ilegal, salvo que ninguna indemnización se dará con respecto a cualquier demanda, denuncia, o materia si la persona es juzgada responsable por la asociación, si la persona recibió beneficios personales inapropiados o que se le haya decretado a tal persona obligada por su negligencia o mala conducta en el funcionamiento de su deber a la asociación. La terminación de cualquier acción, controversia, o procedimiento por el juicio, orden, acuerdo, o la convicción, o en caso de rebeldía (nolo contendere) o su equivalente, no constituirá por sí mismo la presunción de que la persona no actuaba de buena fe y de una forma en la que el indemnizado (afectado) razonablemente creyera que no se oponía o se encontraba dentro de los mejores intereses de la asociación, y, con respecto a cualquier acción penal o procedimiento, se tenga causa suficiente para creer que su conducta era ilegal.

2. La asociación indemnizará a cualquier persona que haya sido o sea parte o se amenace con ser parte de acción pendiente o actual o demandado por derecho de la asociación de procurar un juicio en su favor por causa del hecho de que es el indemnizado (afectado) o era un miembro del Consejo, miembro de un comité designado por el Consejo según lo reflejado en las minutas aprobadas del Consejo, o del Gerente del Condominio, contra costos (honorarios incluyendo del/ de los abogados) en los que real y razonablemente haya incurrido el indemnizado (afectado) con respecto a la defensa o al establecimiento de tal acción o demanda, si actuaba el indemnizado (afectado) de buena fe y de tal forma que el indemnizado (afectado) razonablemente haya creído no se oponía o se encontraba dentro de los mejores intereses de la asociación, excepto que no se dará ninguna indemnización por lo que se refiere a cualquier demanda, controversia, o materia si la persona es juzgada como responsable ante la asociación, si la persona recibió inapropiadamente beneficios personales o que se haya decretado a tal persona responsable por negligencia o mala conducta en el funcionamiento de su deber a la asociación.

3. Hasta el punto en que un miembro del Consejo, el miembro de un comité designado por el Consejo según lo reflejado en las minutas aprobados del Consejo, o el Gerente del Condominio haya sido acertados, en los méritos o de otra manera, en la defensa de cualquier acción, controversia, o proceder mencionado en los dos párrafos precedentes, o en defensa de cualquier demanda, controversia, o materia tratada en el presente, el indemnizado (afectado) será indemnizado contra los costos (honorarios incluyendo el de los abogados) en los que real y razonablemente se haya incurrido por él en relación con lo señalado.

4. Cualquier indemnización bajo este artículo será hecha por la asociación solamente según lo autorizado en el caso específico, sobre una determinación en que la indemnización del miembro del Consejo, miembro de un comité designado por el Consejo según lo reflejado en las minutas aprobadas del Consejo, o del Gerente del Condominio sea apropiada en las circunstancias porque el indemnizado (afectado) se ha constreñido al estándar de la conducta aplicable dispuesto en este artículo. Tal determinación para los miembros del Consejo y los miembros de un comité designado por el Consejo según lo reflejado en las minutas aprobadas del Consejo, será hecha en una reunión ordinaria o extraordinaria por una mayoría de los miembros de la asociación. En cuanto al Gerente del Condominio, tal determinación se puede hacer por el Consejo y

puede ser pagada antes de la disposición final de tal acción, controversia o procedimiento.

5. Los costos en los que incurra un miembro del Consejo, o un miembro de un comité designado por el Consejo según lo reflejado en las minutas aprobadas del Consejo, para defender una acción, una demanda, o procedimiento civil o penal se podrá pagar por la asociación antes de la resolución final de tal acción, demanda, o proceder, según lo autorizado por mayoría de votos de los miembros de la asociación en el caso específico, sobre recibo de un acuerdo o a nombre del miembro del Consejo, o del miembro del comité de compensar tal cantidad a menos que sea determinado en última instancia que dan derecho tal persona a ser indemnizada por la asociación según lo autorizado en este artículo.

6. Todos los miembros de la asociación deben ser notificados puntualmente sobre el comienzo de cualquier pago de la indemnización autorizada en este reglamento para dar aviso a los miembros. Si no es notificado previamente, el aviso acompañará la declaración trimestral siguiente de la facturación.

7. La asociación puede obtener seguro para cubrir sus obligaciones bajo este artículo, y los costos del mismo serán incluidos como parte de los honorarios ordinarios impuestos bajo el artículo veintiocho de este reglamento hasta el punto en que las sumas necesarias para relevar las obligaciones de la asociación bajo este artículo excedan cualquier seguro llevado por la asociación, entonces las sumas serán honorarios extraordinarios conforme al artículo veintiocho de estas Reglamento.

8. La indemnización provista por este artículo no será juzgada exclusiva de cualquier derecho para la cual una persona este buscando indemnización y de la cual pudiera ser titular bajo cualquier estatuto, acuerdo, voto de los miembros de la asociación o miembros desinteresados de la junta, o de otra manera, en cuanto a la acción en su capacidad oficial y en cuanto a la acción en cualquier otra capacidad mientras se encuentre en tal oficina, y continuará como una persona que ha dejado de ser un miembro del Consejo, miembro de un comité designado por el Consejo según lo reflejado en las minutas aprobadas del Consejo, o el Gerente del condominio.

9. El Consejo de la asociación está autorizada para establecer los parámetros para los pagos de la indemnización y los procedimientos legales autorizados por los dueños.

10. Divisibilidad. Si el uso de cualquier disposición o lo provisto por este artículo en relación a hechos o circunstancias particulares es llevado a cabo para ser inválidas o inaplicables por cualquier corte de la jurisdicción competente, entonces

(a) la validez y la aplicabilidad de tal disposición o provisiones en relación a otros hechos o circunstancias particulares y la validez de otras provisiones de este artículo de ninguna manera serán afectadas o anuladas de tal modo y

(b) tal disposición o disposiciones serán reformadas sin acción adicional alguna por las partes aquí presentes y solamente al grado necesario para hacer tal disposición o provisiones válidas y obligatorias cuando sea aplicado a hechos y circunstancias particulares

Este Nuevo reglamento entra en vigor a partir del 21 de Enero del 2007. El Artículo septuagésimo sexto fue agregado por una votación del 75% de la asamblea extraordinaria de dueños el 26 de Enero del 2008.