

1.- REGLAMENTO PARA EL CONDOMINIO LA JOLLA ubicado en el número 6840 de la Calzada Cipreses, integrado por 50 unidades privativas, destinadas exclusivamente a casa habitación, así como las áreas de uso común que integran el presente condominio.

CAPÍTULO I.-

LOCALIZACIÓN, DIMENSIONES, MODALIDADES, CARACTERÍSTICAS Y FINALIDADES DEL CONDOMINIO:

2.- El condominio antes mencionado es un núcleo destinado a viviendas residenciales, bajo un criterio de construcción riguroso, el cual se deberá respetar en todo momento, tanto las características de construcción, así como la arquitectura y servidumbres de cada una de las unidades privativas que integran el presente condominio.

3.- El presente condominio, lo constituye el desarrollo que se ha venido describiendo, denominado CONDOMINIO LA JOLLA, cuyas características, se describirán pormenorizadamente en la escritura mediante la que se constituye el Régimen de Propiedad en Condominio de este Desarrollo.

4.- Integran la propiedad de este condominio, las siguientes:

A).- Las partes de uso común, que pertenece a los condóminos en co-propiedad y que han quedado descritas en la cláusula sexta de la escritura constitutiva del régimen.

B).- Las partes de propiedad privada que lo constituyen.

C).- El muro perimetral que delimita el condominio.

D).- El terreno descrito en el artículo segundo, con las excepciones establecidas en el Artículo 27 veintisiete Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que se refiere a áreas de uso común únicamente.

E).- La cimentación del desarrollo que sirve para las edificaciones que integran distintos bienes de propiedad común.

F).- Vialidades.

G).- Andador peatonal.

H).- Son bienes comunes todos aquellos que no son de propiedad privada e inclusive aquellos que se resuelva en lo futuro en Asamblea general por unanimidad de los condóminos usar o disfrutar en común y que su naturaleza y localización así lo permita.

I).- La superficie destinada para estacionamiento para visitas o invitados de los condóminos, cuyas características medidas y linderos han quedado puntualizadas en la cláusula sexta de la constitución del régimen de propiedad en condominio, se regirá mediante las siguientes reglas:

I-1).- Podrá hacer uso de los cajones de estacionamiento destinados para visitas, cualquier condómino que habite, en el condominio, ya sea en calidad de propietario, arrendatario o comodatario.

I-2).- Para tener acceso al cajón de estacionamientos, con anticipación de 24 veinticuatro horas se deberá de notificar al administrador, y a falta de este al presidente del Comité de Vigilancia la solicitud en un máximo de dos cajones de estacionamiento y por un periodo no mayor de tres horas, y en el lugar que en lo particular le sea asignado, por quién conceda la autorización.

I-3).- Las limitaciones anteriores podrán quedar sin efectos para el caso de que en la fecha solicitada de reservación y por el período de tiempo de ésta no exista alguna otra solicitud, en el número y en el término de tiempo que considere necesario a su criterio, el administrador o el presidente del comité de vigilancia en su defecto.

I-4).- Los cajones de estacionamiento por ningún motivo y bajo ninguna circunstancia fuera del horario de reservaciones y para personas ajenas del condominio, podrá ser utilizado por los condóminos.

I-5).- Para aquellos casos en que sin previo aviso se presentare alguna visita a cualquiera de los condóminos, esta podrá utilizar, la superficie de un cajón de estacionamiento, debiendo ser siempre esta la más próxima a su unidad privativa, por un período no mayor de una hora, debiendo dar aviso al administrador o al vigilante con objeto de que si dicho cajón hubiera sido reservado con anticipación, se pueda localizar al visitante para que proceda a su desocupación.

I-6).- Lo no previsto para el uso y mejor aprovechamiento de los cajones de estacionamiento será resuelto por mayoría de quienes ocupen los cargos del comité de vigilancia del condominio, a falta de estos por el administrador.

5.- Además de los bienes señalados en el artículo que antecede, serán bienes de uso común todos aquellos que por disposición de ley de la materia así se determinen.

6.- Los bienes de uso común no podrán ser objetivos de acción divisoria o de venta, salvo en aquellos casos establecidos por la ley.

7.- El derecho de cada condómino respecto de los bienes de uso común, es inseparable de la propiedad privada, por lo que sólo podrá enajenarse, gravarse o embargarse juntamente con los derechos de propiedad privada.

8.- El condómino que haga abandono de sus derechos o renuncie a hacer uso determinado respecto de algunos bienes de uso común, no por ello quedara exento de las obligaciones que impone este "Reglamento y Administración de Propiedad en Condominio", así como de las disposiciones establecidas en el TÍTULO SEXTO del Código Civil del Estado, relativas a el "Régimen de Propiedad en Condominio".

9.- La proporción de gastos de mantenimiento y conservación de bienes y servicios comunes será igual para todos los condóminos.

10.- Son bienes de unidades privativas, cada una de las 50 cincuenta unidades privativas, que albergará el inmueble que se sujeta a RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

11.- Integran la propiedad privada las unidades privativas en los términos que han quedado descritos en la cláusula V quinta.

12.- Independientemente de las obligaciones que impone el Reglamento, los condóminos se obligan a respetar lo siguiente:

Estacionamiento: El estacionamiento es exclusivamente en cocheras y lugares previstos para visitantes, los estacionamientos para visitantes no son para uso de los propietarios y en ningún caso podrán ser usados para estacionar campers, lanchas o cualquier vehículo en forma permanente. Las mascotas: están autorizadas únicamente en el interior de las casas, siempre y cuando no ocasionen ninguna molestia a los vecinos, no esta permitido que ningún animal este suelto dentro del coto, el paseo de las mascotas deberá ser por fuera del coto y en el tránsito de la casa a la caseta de vigilancia, deberán estar sujetadas. Áreas comunes: Los residentes y/o sus hijos y/o sus invitados, no podrán usar la

áreas verdes y calles como campo de juego, con excepción del área destinada para esa actividad, la velocidad máxima de los vehículos en las calles interiores, será de 10 kilómetros por hora y el uso del daxon queda prohibido. Fachadas y techos: Con la finalidad de preservar la armonía visual del coto y por consecuencia el valor de las residencias, no se permitirá alterar las fachadas o techos con modificaciones o agregados, la pintura exterior de las casas deberá conservarse en buenas condiciones, no se autorizan antenas parabólicas visibles. Otros: Los propietarios e inquilinos de las unidades condominales se comprometen a:

- a).- No utilizar los servicios de los vigilantes, conserje o jardinero para servicios personales y por lo tanto a no darles gratificaciones o propinas.
- b).- Utilizar los aparatos de sonido y televisión a bajo volumen.
- c).- No hacer conexiones electrónicas a cables que pertenezcan a la red común.
- d).- En el caso de que el propietario de una unidad la enajene teniendo un adeudo el nuevo adquirente será solidariamente responsable por el pago del mismo.
- e).- Notificar a la administración de los contratos de arrendamiento que celebre, proporcionando copia del contrato para el control general.
- f).- Depositar su basura en bolsas de plástico cerradas especiales para ese uso (no bolsas del supermercado), al frente de su casa para ser recogidas por el empleado asignado a esa tarea, dentro del horario de 10:00 diez a 12:00 doce a.m.; después de ese horario la basura debe ser guardada en el patio de servicio de cada casa para ser sacada hasta el día siguiente.

13.- Las obras en los bienes de uso común, sean reparaciones o instalaciones nuevas, deberán ejecutarse bajo las siguientes bases:

- A).- Corresponde a la Asamblea de Condóminos por conducto del Administrador, ejecutar las obras necesarias o de conservación de los bienes comunes.
- B).- Se requerirá autorización del Consejo de Administración, o bien, del Comité de Vigilancia de existir este, o de la Asamblea para la realización de aquellas obras que impidan el uso de una parte o de la totalidad de cualquier zona de uso común.
- C).- Se requerirá igualmente la autorización del Consejo de Administración, o bien, del Comité de Vigilancia de existir éste, o de la Asamblea, para la realización de aquellas obras que alteran la fisonomía general del desarrollo.

14.- Los propietarios no podrán hacer obras nuevas o reparaciones en el interior o exterior de sus unidades privativas, sin haber dado aviso a la administración del condominio, quién para tal efecto valorará si la obra o reparación a realizar pudiera ocasionar molestias a los demás condóminos, para en su caso tomar las medidas necesarias, con objeto de evitar diferencias que perturben la armonía, así como con la autorización previa del comité de proyectos, o de quien lo sustituya.

15.- Será por cuenta de los propietarios las obras de reparación del interior o exterior de su casa habitacional.

16.- Los propietarios se obligan a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios o instalaciones de su propiedad privada.

17.- Los propietarios no deberán abrir tragaluces o ventanas aparte de las que ya existen ni pintar ni decorar la fachada o muros exteriores, con pinturas o decoraciones diferentes a las del resto del condominio y que hubiere sido autorizado el comité de proyectos o por quien lo sustituya.

18.- Los propietarios deberán abstenerse de ejecutar obras, reparaciones, e inclusive actos en el interior de sus unidades privativas, que impidan, restrinjan o perjudiquen los servicios comunes del Condominio.

CAPÍTULO II.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:

19.- Los propietarios deberán usar sus unidades privativas, cuando estas se encuentren edificadas y hasta entonces las unidades privativas resultantes, de acuerdo al destino general del desarrollo que se sujeta a RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, en forma ordenada, tranquila, guardando las consideraciones prudentes a los condóminos colindantes, no pudiendo destinar sus unidades privativas a uso distinto al establecido en el presente Reglamento, que es de habitación, ni aquellos contrarios a la ley, a la moral, ni a las buenas costumbres.

20.- El uso de las unidades privativas deberá hacerse de acuerdo a las normas de sanidad y salubridad que rigen en materia de habitación, conservando en buen estado higiénico sus viviendas.

21.- Los propietarios no deberán ejecutar actos, ni incurrir en comisiones que perturben la tranquilidad, seguridad y comodidad de los demás condóminos.

22.- Cada propietario deberá contribuir a los gastos generales que se originen en la conservación y buen funcionamiento de los servicios y áreas de zona común conforme al presupuesto de gastos que acuerde en su momento la propia Asamblea de Condóminos, la cuota de mantenimiento podrá ser aumentada cada año por la Asamblea de Condóminos, incremento que podrá ser de \$100.00 mensuales, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento en cuestión. Y para el caso de un desfase desproporcional en el costo de los servicios de vigilancia, luz, agua, personal, mantenimiento, etc., el costo del mantenimiento de igual manera podrá ser incrementado de conformidad al acuerdo que se tome en Asamblea anual.

Dicha obligación condominal deberá ser pagada por trimestres adelantados y durante los primeros 15 quince días naturales del trimestre, y en particular los meses de enero, abril, julio, y octubre de cada año, la falta de esta obligación (cuota condominal o de mantenimiento) facultará al Consejo de Administración para que se ordene la suspensión de los servicios que en su caso llegue a prestar el condominio a sus condóminos, independientemente de las sanciones que conforme a derecho corresponda y al efecto determine la Asamblea de Condóminos.

23.- Los condóminos, por el hecho de pertenecer al presente condominio, y con el objeto de preservar la calidad de sus integrantes al momento de la firma de la escritura mediante el cual se formalice la transmisión de unidades privativas, asumirán por declaración unilateral de voluntad, la obligación de notificar por escrito con acuse de recibo al administrador del condominio su deseo en su caso de enajenar su propiedad, con objeto de otorgar a favor de todos los condóminos el derecho al tanto por lo que en la comunicación deberá de indicar el monto de la contraprestación pretendida, para que en un plazo de 15 quince días se manifieste algún interesado dentro de los condóminos.

El administrador por su parte comunicara por escrito bajo su responsabilidad, de la notificación de venta que fuere objeto, además, los condóminos, podrán libremente dar en fideicomiso y gravar en cualquier forma que les permita la ley, las unidades privativas de que son dueños, o los derechos que sobre ellos tenga, cumpliendo las formalidades establecidas en la ley, transmitiendo en su caso las obligaciones y limitaciones que se imponen en el presente Reglamento tales como servidumbres, obligación de garantizar cuotas, reconocimiento de las atribuciones al comité de construcción, etc.

24.- En cualquiera de los casos que se celebre alguna de las operaciones a que se refiere el artículo inmediato anterior, el condómino que celebre dicho acto o contrato, deberá dar aviso de inmediato por escrito al administrador, indicando el nombre y domicilio del interesado, señalando las condiciones generales del contrato.

25.- Los propietarios estarán obligados:

A).- A respetar las normas que fije la Asamblea de Condóminos y que se ejecutan a través del administrador respecto del uso y aprovechamiento de las áreas comunes.

B).- A usar ordenada y tranquilamente las áreas de zona común y servicios, siendo responsable de las alteraciones del orden o daños que causen aún de aquellas que originen sus invitados, familiares o sirvientes.

C).- A no arrendar o facilitar de forma alguna el uso de sus unidades privativas a personas extranjeras que pongan en peligro la tranquilidad, el buen orden, o decoro que debe conservarse en el condominio, y solo estarán facultados los condóminos a rentar sus unidades privativas, a aquellas personas que respeten íntegramente el Reglamento de este condominio por lo que deberán incluir tal obligación en los contratos de uso que celebren debiendo dar aviso al administrador de tal hecho, en forma inmediata y por escrito.

En caso de arrendamiento, el arrendatario deberá ser obligado solidario con el arrendador, en el pago de la cuota condominal que se estableciera por la Asamblea de Condóminos, y a favor del condominio, así como cualquier cuota extraordinaria que se llegue a determinar en beneficio general del condominio.

D).- No podrá haber en cada casa más de tres personas por recámara, tratándose de personas adultas, ni más de cuatro menores por habitación y no más de cuatro personas que sean mayores o menores por recámara.

E).- A no almacenar materias inflamables peligrosas o aquellas que puedan representar una amenaza para la seguridad del condominio o de sus ocupantes.

F).- A observar una conducta moral decente y adecuada dentro del condominio, y la obligación igual para los familiares, amigos y sirvientes que en forma accidental, temporal o de residencia, permanezcan en sus unidades privativas o condominio, quedando así mismo obligados a respetar en todos los sentidos los derechos de los demás propietarios.

G).- A hacer uso ordenado y correcto de la azotea de sus unidades privativas.

H).- A respetar y a pagar por su cuenta las roturas, desperfectos o deterioros de cualquier índole que causen en las áreas de uso común, el propio propietario, y/o arrendatario o posesionario, familiares, amigos o sirvientes de éstos.

I).- A tomar precauciones para evitar robos en su propiedad privada.

J).- A no permitir que sus familiares, amigos o sirvientes arrojen al exterior de su casa ningún líquido u objeto.

K).- A no usar combustible que perjudique o ensucie su casa y el desarrollo en general o que contamina el ambiente o que molesten a los demás propietarios y/o poseedores.

L).- A no tener en sus unidades privativas animales que causen molestias de cualquier índole a los demás condóminos, o perjudiquen o deterioren los bienes de uso común.

M).- Sólo podrán los propietarios tener en su casa aquellos animales que a juicio de la Asamblea puedan convivir con sus dueños, sin provocar molestias a los condóminos, y siempre y cuando éstos tengan su registro de salubridad. A ningún animal se le permitirá circular en las áreas comunes, a menos que se lleve con correa por persona responsable.

N).- A no operar en altos volúmenes ningún aparato de sonido.

O).- A no tender ropa en ventanas ni balcones.

P).- A no clavar pernos, ganchos o alcayatas fuera de su propiedad privada, y aún dentro si afecte a la casa vecina.

Q).- A no hacer conexiones eléctricas u otras que no pertenezcan a sus unidades privativas.

R).- A no abrir entradas o salidas nuevas en sus unidades privativas o pasillos, y ni a ningún otro espacio sin previa autorización de la Asamblea o del Consejo de Administración, o bien, del Comité de Vigilancia de existir éste.

S).- A pagar el impuesto predial que les corresponda, así como de las cuotas de agua, luz, gas y en general todo tipo de impuestos, derechos o gastos de su propiedad.

T).- A concurrir a las Asambleas por si o por representante autorizado, representación, ésta que en su caso bastará que se otorgue en carta poder firmada ante dos testigos.

U).- A respetar las decisiones que el comité de proyectos establezca en relación al tipo de jardinería a utilizar dentro del condominio, en particular aquella empleada en las áreas comunes, así como al frente de las unidades privativas, cooperando en todo caso con la Asamblea de Condóminos para evitar el introducir al condominio aquellas especies o variedades que puedan y lleguen a ser perjudiciales a las ya existentes, ya que por sus características biológicas puedan plagas que trastornen al resto.

V).- A permitir al Administrador, al Consejo de Administración, o bien, al Comité de Vigilancia de existir éste, el que inspeccione si se cumplen con las prescripciones de este Reglamento dentro de cada una de las unidades privativas.

W).- A cumplir previamente en el caso de venta de la casa con todas las obligaciones a su cargo que estuviesen pendientes, entendiéndose que el nuevo adquirente será responsable por entero de todas aquellas obligaciones que fueran a cargo del vendedor en cualquier caso.

X).- A notificar y a poner en conocimiento a sus inquilinos de las obligaciones y derechos que adquieren dentro del condominio, a efecto de que cumplan con este Reglamento y con todas y cada una de las limitaciones que el mismo impone.

Y).- A dar aviso de inmediato a la administración de cualquier daño material causado a la propiedad común o de cualquier situación anómala violatoria del Reglamento y que pueda dañar aún en lo futuro los intereses comunes.

Z).- Cada condómino podrá realizar la decoración y adaptaciones que corresponda a su unidad privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que afecte la estructura, la cimentación, las paredes maestras, las azoteas, las redes de descargas de aguas residuales, ni aquellas que puedan perjudicar la estética, la seguridad, la durabilidad o la comodidad del condominio.

Z-1.- Notifique a el administrador el nombre de aquella o aquellas personas que como personal doméstico laboren de planta o entrada por salida, así como su nombre de aquellos prestadoras de servicios que tengan ingreso al condominio con objeto de tener un control de quién ingrese periódicamente.

Los condóminos y en general los ocupantes del condominio no podrán, sino con el consentimiento de la Asamblea y con arreglo a las leyes aplicables:

- 1.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que se comprometa la estabilidad, seguridad o salubridad del condominio, ni incurrir en emisiones que produzcan los mismos resultados.
- 2.- Efectuar actos en el exterior o en el interior de su unidad privativa que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales limite o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes.
- 3.- Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo por causa de fuerza mayor.
- 4.- Derribar o trasplantar árboles y cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes.
- 5.- Modificar, alterar ni destruir las áreas de uso común.
- 6.- Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, comodidad o salubridad de los condóminos.
- 7.- El infractor de estas disposiciones, independiente de las sanciones que establece este título, será responsable por el pago de los daños y perjuicios.

Y en general a respetar todas y cada una de las obligaciones establecidas en este Reglamento, y hacer uso de su propiedad privada de acuerdo al destino del desarrollo y aprovechamiento y usando las áreas de servicio común en forma adecuada y con un debido orden.

Todo lo relacionado a los daños ocasionados en la superficie o áreas comunes, serán reparados con cargo al presupuesto general, exceptuando cuando los daños ocasionados sean por culpa, negligencia o causa imputable a alguno de los Condóminos, familiares, amigos, sirvientes o sus causa hablantes, en cuyo caso éste o éstos cubrirán los daños que causen.

26.- Cuando fuere necesario hacer algún servicio urgente en bienes de área común, por daños ocasionados e imputables a cualquier Condómino o a las personas citadas en el último párrafo del artículo anterior, será reparado y cubierto el importe de los mismos directamente por la administración, de momento, quién cargará los gastos que se origine a los condóminos responsables.

27.- Queda establecido expresamente que el presente Reglamento no solo obliga a los condóminos o a las personas que como promitentes compradores o como titulares de contratos de compra-venta a plazo, estén usando por si o por diversa persona cualquier casa, sino toda aquella persona que por cualquier motivo ocupe transitoria o permanentemente las unidades privativas y áreas comunes de este condominio.

28.- Aquel condómino que no cumpla con las prescripciones que señala la ley de la materia o del presente Reglamento, podrá ser obligado a vender su unidad privativa en pública subasta según acuerdo expreso de la Asamblea, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1032 mil treinta y dos del Código Civil del Estado.

CAPITULO III.- DEL PATRIMONIO:

29.- Una vez constituida la primera Asamblea de Condóminos conforme a este Reglamento de Condominio en que se sujeta el inmueble a que se ha venido haciendo alusión, se creará de las cuotas, un fondo de reservas que se formará en un porcentaje del 10% diez por ciento del importe de dichas cuotas, para imprevistos y para la adquisición o reposición de implementos y equipo con que deba contar el condominio, cantidad ésta que queda en poder del administrador en cuenta bancaria, para aplicarla de acuerdo al destino de la misma. El fondo y la cuota es variable según lo acuerde la Asamblea anual.

30.- El fondo de reserva se integrará con la aportación de una cantidad equivalente a un 10% diez por ciento de la cuota trimestral para sufragar los gastos de mantenimiento y conservación de áreas comunes, que cada propietario deberá pagar de inmediato al recibir la unidad privativa que adquiera, y en forma simultanea al otorgamiento de la fianza que garantice el pago de sus cuotas.

31.- Los propietarios quedan obligados a contribuir a los gastos en la proporción establecida en la cláusula novena de la escritura constitutiva.

32.- Queda facultado el Administrador para recaudar la aportación que deben pagar los propietarios condóminos para cubrir los gastos de mantenimiento y conservación de los bienes de uso común del condominio.

33.- Cada propietario pagará las cuotas a su cargo en moneda nacional y por trimestres adelantados, sin necesidad de previo cobro o por requerimiento del administrador.

34.- En todos aquellos casos que los propietarios no paguen las cuotas a su cargo dentro de los quince primeros días de cada trimestre, su importe causará interés equivalente a la tasa TIEE+10 PUNTOS, (TASA DE INTERES INTERBANCARIA Y DE EQUILIBRIO MÁS 10 DIEZ PUNTOS), moratorio mensual, computados éstos desde la fecha en que debió enterarse la cuota correspondiente.

35.- El administrador erogará los gastos de mantenimiento y conservación de las cuotas asignadas a los condóminos para este concepto, y que deberán cubrir estos en la proporción del referido en la cláusula séptima de la presente escritura.

36.- En el caso de que efectuados los gastos de mantenimiento y conservación de las partes de uso común quedare algún remanente, el administrador lo aplicará al fondo de reserva.

37.- En caso de que la cantidad recaudada y la de reserva constituida no alcance a cubrir los gastos correspondientes, el administrador o el Consejo de Administración, citará a una Asamblea de Propietarios con el fin de que se cubra cuota extraordinaria, con la que se debe de cubrir el faltante de los gastos y en su caso, acuerde igualmente si es necesario aumentar la cuota ordinaria.

38.- Mensualmente el Administrador formulará un estado de cuenta de los gastos y erogaciones ocasionados por el mantenimiento y conservación del condominio, mismo que lo entregará dentro de los 10 diez primeros días siguientes de cada mes, al Consejo de Administración, para su debida revisión y en su caso aprobación.

CAPITULO IV.- ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS:

39.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo de autoridad del condominio y representa la totalidad de los propietarios siendo sus decisiones obligatorias para los ausentes, disidentes, e inclusive los incapacitados.

40.- Cada condómino tendrá un número de votos proporcional al porcentaje que representa en el total del condominio sobre áreas de propiedad común establecido en el artículo noveno de este Reglamento.

41.- La convocatoria para la Asamblea Ordinaria serán por lo menos una vez al año, dentro del primer trimestre y las Asambleas Extraordinarias podrán celebrarse cuantas veces sea necesario y ocurran asuntos especiales que lo ameriten a juicio del Consejo de

Administración, del Administrador, o de un número de propietarios que representen como mínimo el 25% veinticinco por ciento del total de votos.

42.- La convocatoria para la celebración de las Asambleas Ordinarias, deberá verificarse por lo menos con 15 quince días naturales de anticipación, además de publicarse 15 días naturales en la puerta principal del condominio y/o en la dirección electrónica www.condominiolajolla.com

43.- La convocatoria para la celebración de Asambleas Extraordinarias deberá realizarse con anticipación de 15 quince días naturales, además de publicarse 15 días naturales en la puerta principal del condominio y/o en la dirección electrónica www.condominiolajolla.com, en la inteligencia de que ambas Asambleas sean ordinarias o extraordinarias deberán celebrarse en el propio condominio, salvo causa de fuerza mayor.

44.- Para que se declare legalmente instalada la Asamblea Ordinaria y sean válidos los acuerdos que en ella se tomen, para el caso de su primer convocatoria será necesario que por lo menos concurran a ella un 30% de los condóminos y si no se reúne dicho porcentaje, será necesario realizar en el mismo día y lugar una segunda convocatoria de forma verbal a todos los condóminos para que en un tiempo no mayor de 30 minutos se inicie legalmente la Asamblea con quien se encuentre presente, requisito que deberá de ser publicado en la primer convocatoria, además de la publicación de la fecha, orden del día, lugar y hora a celebrarse.

45.- Para que se declare legalmente instalada la Asamblea extraordinaria en su primer convocatoria y sean válidos los acuerdos que en ella se tomen, será necesario que por lo menos concurran a ella un 30% de los condóminos y si no se reúne dicho porcentaje, se convocará por segunda vez el mismo día a los condóminos para que en un tiempo no mayor de 30 minutos se inicie legalmente la Asamblea con quien se encuentre presente, requisitos que deberán de ser publicados en la convocatoria.

46.- La convocatoria deberá de señalar el día y hora para la cual se cita a la Asamblea, la clase de Asamblea a verificar, el lugar de reunión y los puntos a considerarse.

47.- Cualquier asunto tratado en la Asamblea y que no esté 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 las personas é intereses.

48.- Las Asambleas se ocuparán exclusivamente de tratar los asuntos que aparezcan en la Orden del Día, citados en la convocatoria correspondiente.

49.- Para reformar el presente Reglamento se requiere de por lo menos del 51% de condóminos que estén de acuerdo y firmen las modificaciones de conformidad.

50.- Presidirá toda clase de Asambleas el Presidente del Consejo de Administración y a falta de éste, se elegirá dicho cargo de entre los miembros presentes del Consejo de Administración.

51.- El secretario de la misma podrá ser elegido en la misma Asamblea entre los miembros presentes del Consejo de Administración.

52.- Es facultad del Presidente de la Asamblea nombrar a dos Escrutadores propietarios.

53.- La Asamblea ordinaria tratará los siguientes asuntos:

I.- El informe general sobre el condominio, tanto en bienes y servicios como su posición financiera.

II.- La elección de los integrantes del Consejo de Administración, y en su caso, de las comisiones especiales.

III.- La designación de Administrador.

IV.- La aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el siguiente año.

54.- Si a la celebración de la Asamblea no fuere posible desahogar todos los puntos señalados en la Orden del Día, la Asamblea será suspendida y continuará el día hábil siguiente en la hora que se determina por quien la presida, sin que en este caso se requiera nueva convocatoria para ese efecto, y en la inteligencia que solo serán tratados aquellos asuntos que hubieren quedado pendientes de desahogar en la reunión anterior e incluidos en la Orden del Día, debiéndose continuar en este caso la celebración de la Asamblea con los votos presentes que hubiere.

55.- El Secretario deberá asentar cada acta de Asamblea que se celebre, en el Libro respectivo que se llevará para este fin, debiendo agregar la lista de asistencia verificada en cada Asamblea, debidamente suscrita por los propietarios concurrentes y los escrutadores que la verificarán.

56.- Cada acta de Asamblea deberá ser autorizada con las firmas del presidente, secretario y escrutadores de la Asamblea, juntamente con el Administrador, si este ocurriese o por quien lo sustituya.

57.- En el caso de co-propiedad deberá nombrarse representante común para el efecto de la votación correspondiente en las Asambleas.

CAPITULO V.-

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉS AUXILIARES:

58.- El inmueble que se sujeta a Régimen de Propiedad en Condominio, será administrado por el Consejo de Administración, el consejo de administración actuará en forma colegiada y sus decisiones se tomarán por mayoría de votos de sus integrantes, en base a los lineamientos estipulados en el presente Reglamento y a los artículos aplicables según el Código Civil del Estado. Para ser Consejero se requiere ser Condómino u ocupante de alguna propiedad del Condominio con el consentimiento del Condómino y estar al corriente en el pago de cuotas.

59.- El Consejo de Administración deberá estar integrado de por lo menos cuatro integrantes, es decir, un presidente, un secretario, un tesorero/administrador y un vocal, integrantes que deberán de estar al corriente en el pago de sus cuotas, no haber sido señalado por malos manejos en administraciones pasadas, vivir en el condominio y estar conformados de por lo menos la mitad miembros propietarios.

60.- Los integrantes del Consejo de Administración podrán ser reelegidos hasta por un periodo más, es decir, no podrán permanecer en su cargo por más de dos años, y para el caso del nombramiento del nuevo Consejo, éste deberá estar compuesto de por lo menos del 50% de integrantes no miembros del Consejo de Administración anterior.

61.- Los nombramientos para los cargos del Consejo de Administración podrán ser reelectos a juicio de la Asamblea de Condóminos.

62.- El desempeño del cargo como miembro del Consejo de Administración deberá ser totalmente gratuito.

63.- Son facultades del Consejo de Administración, las siguientes:

En los términos del artículo 1017 mil diecisiete del Código Civil vigente para el Estado de Jalisco, son facultades y obligaciones del Consejo de Administración las siguientes:

I.- Tener la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración;

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

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

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

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

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

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

VIII.- Autorizar al administrador para otorgar o conferir directamente poder general con facultades judiciales de administración a favor de quienes estime pertinente para defensa y representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales; y

IX.- Los poderes que se confieran comprenden las facultades de articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con el ministerio público; adquirir bienes en remate o fuera de él, haciendo las posturas y pujas que procedan celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías. En los poderes generales bastará y será necesario que se relacionen los siguientes puntos:

a).- El instrumento mediante el cual constituye el régimen de condominio, destacándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad,

b).- Las facultades que según el Reglamento de condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley;

c).- Las reformas que en su caso se hubieren efectuado;

d).- El acta mediante la cual se hizo la designación de los consejeros.

e).- Los datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en el cual se hubieren inscrito los instrumentos a que se refieren los puntos que anteceden; y

f).- El acta de consejo en la que se acordó el otorgamiento del poder; ésta deberá ser transcrita en lo conducente.

Además coordinarse con el comité de proyectos para la autorización de cualquier edificación a efectuarse dentro del condominio, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 doce del presente Reglamento.

La representación jurídica de la Asamblea de Condóminos independientemente de las facultades que se confieren al administrador que se conceden en el Artículo 81 ochenta y uno, de este Reglamento, gozando el Consejo de Administración, como órgano de administración y de una manera enunciativa y no limitativa, las siguientes:

A).- Tomar decisiones en todos aquellos asuntos que no ameriten ser tratados por la asamblea general.

B).- Decidir en primera instancia respecto a aquellos asuntos de carácter urgente que les sean tratados por el administrador, a reserva de que los mismos sean tratados en forma definitiva en la asamblea inmediata.

C).- Podrá convocar a Asambleas ordinarias o extraordinarias cuantas veces fuere necesario y según lo amerita el caso, revisará todos los estados de cuenta mensuales presentados por el administrador.

D).- Revisar a tiempo el informe y el estado de cuenta, así como el balance que le sea presentado por el administrador.

E).- Presentar a la Asamblea ordinaria anual, el informe de sus actividades y el balance ya revisado para su aprobación por el administrador, el que deberá estar a disposición de todos y cada uno de los propietarios por lo menos 20 veinte días antes a la celebración de la Asamblea en que se deberá discutir.

F).- Podrá nombrar los comités auxiliares que estime convenientes, los cuales deberán estar integrados por condóminos.

G).- Proponer a la Asamblea las sanciones que deberán aplicarse por falta de pago o por infracciones a este Reglamento.

H).- Y en general ejecutar todos los acuerdos que le encomiende la Asamblea y vigilar en forma adecuada el mantenimiento y conservación, el buen funcionamiento de todo lo concerniente a áreas comunes y el cumplimiento que se debe dar a este Reglamento por todas las personas obligadas a ello.

64.- Es obligación del Consejo de Administración independientemente a las que corresponden al Administrador del Condominio, llevar y guardar un expediente de cada Asamblea que se celebre, deberá estar integrado por los siguientes documentos.

A).- Copia de las convocatorias efectuadas indicando la forma y la fecha en que fueron enviadas a cada uno de los condóminos.

B).- La lista de asistencia firmada por los propietarios o sus representantes legales, así como por los escrutadores y presidente de la Asamblea.

C).- Copia del acta de Asamblea respectiva.

D).- Las cartas poder debidamente firmadas por los propietarios o sus representantes legales, así como por los escrutadores y presidente de la Asamblea.

E).- Y todos aquellos documentos que se estimen pertinentes y que demuestren la legalidad de la Asamblea.

65.- Podrán formarse los comités auxiliares que se crean necesarios a Juicio del Consejo de Administración y para auxilio de éste en sus funciones, con aprobación de la Asamblea de Condóminos, debiendo estar integrados por tres condóminos nombrados por el propio Consejo de Administración y quienes se encargarán de cumplir las funciones que le fueron encomendadas.

66.- Los nombramientos internos de las personas que integran el Consejo de Administración se harán en la primera sesión ordinaria anual que se celebre por los condóminos, debiéndose protocolizar el acta que de la misma se levante, para efecto de que sirva ésta como documento con que se acredita la personalidad de los términos del Consejo.

CAPITULO VI.- EL ADMINISTRADOR:

67.- La Administración directa del condominio estará a cargo de un Administrador, que será nombrado y removido libremente por la Asamblea de Condóminos, debiendo constar el nombramiento del administrador en acta protocolizada ante Notario Público, en los términos del artículo 1013 mil trece del Código Civil para el Estado de Jalisco.

68.- El Administrador ejecutará los acuerdos de la Asamblea de Condóminos y del Consejo de Administración salvo en los casos en que designe Delegado Especial designado por la propia Asamblea de Condóminos para la ejecución de dichos acuerdos.

69.- El administrador deberá encargarse de vigilar al personal en el desempeño de sus funciones en las zonas de servicio común.

70.- El administrador podrá libremente nombrar y remover al personal de sus órdenes, fijando los salarios que deberán cubrirse al personal de acuerdo con el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Condóminos y con aprobación del Consejo de Administración.

71.- Los acuerdos del administrador obligarán a los condóminos en todo aquello que se refiere al orden, aseo y mantenimiento general del condominio y sólo podrán revocarse por el Consejo de Administración o por la Asamblea según corresponda.

72.- El administrador ordenará y vigilará los trabajos y reparaciones ordinarias de los bienes de propiedad común que les sean encomendados por el Consejo de Administración.

73.- El administrador deberá ordenar y vigilar las reparaciones urgentes que se requieran en los bienes de propiedad común, y dará cuenta de ellos al Consejo de Administración, respecto a todas aquellas reparaciones que surgieren y que no fueren urgentes, a fin de que el propio Consejo determine lo procedente respecto a las reparaciones que deberán hacerse.

74.- Será responsabilidad del administrador vigilar que todos los servicios comunes se presten eficazmente, teniendo facultad el administrador juntamente con el Consejo de Administración para formular Reglamentos interiores del condominio, los que una vez aprobados por la Asamblea de Condóminos, serán obligatorios para todos los condóminos, arrendatario u ocupantes.

75.- El administrador del condominio, gozará de las facultades de un Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y para Actos de Administración y Administración en materia Laboral y por lo tanto tendrá todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial en los términos de las fracciones I primera y II segunda del Artículo 2207 dos mil doscientos siete, del Código Civil del Estado de Jalisco y 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Distrito Federal, gozando de todas las facultades y obligaciones previstas en el artículo 1012 mil doce del Código Civil del Estado, Ley Federal del Trabajo siendo éstas las siguientes:

I.- Ser el ejecutor de los acuerdos de las Asambleas de condóminos y del Consejo de Administración, así como el representante legal frente a terceros del condominio, con las facultades de un Apoderado General Judicial y para actos de Administración y Administración Laboral sin que las facultades de mandato puedan ser sustituidas o delegadas salvo que así lo autorice expresamente la Asamblea de Condóminos o en su caso "EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN".

II.- Verificar y atender la operatividad, mantenimiento de instalaciones, servicios generales y conservación de la edificación.

III.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración, conforme se le determine el Consejo de Administración.

IV.- Cobrar las cuotas y extender los recibos que amparen los pagos a cargo de los condóminos.

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

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

a).- El primer libro, que será para asentar las actas de Asamblea de Condóminos.

b).- El segundo libro, para asentar las actas de Asamblea del Consejo de Administración.

c).- El tercer libro, para registrar los ingresos y egresos del condominio.

d).- Cuando así lo estime necesario la Asamblea de Condóminos podrán llevarse los libros de registros auxiliares que se requieran; también podrán utilizarse para llevar los registros auxiliares sistemas de cómputo.

e).- Llevar expedientes de aquellas viviendas que se encuentren otorgadas en arrendamiento.

f).- Llevar un control de nombre y datos particulares de aquellas personas que no siendo condóminos y por autorización previa y por escrito de los condóminos daban de tener acceso al condominio, tales como personal doméstico o prestadoras de servicios.

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

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

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

VII.- Entregar en la primera quincena de los meses de abril, julio, octubre y enero de cada año, al condómino que lo solicite o tenerlo a disposición de los mismos en las oficinas de la administración, un estado de cuentas que señale:

a).- Un informe analítico de los gastos del trimestre;

b).- Un informe consolidado que demuestre y refleje los ingresos y las cuotas vencidas pendientes de pago;

c).- Un listado general de los deudores explicando el origen de su adeudo;

d).- Una relación de los acreedores explicando el origen de sus créditos; y

e).- Los saldos en efectivo que existan;

VIII.- Convocar a Asamblea de Condóminos por acuerdo del Consejo de Administración.

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

X.- Las demás que le confiere al Código Civil para el Estado o cualquier otro ordenamiento que le sea aplicable, la escritura constitutiva y este Reglamento.

76.- Los ocupantes ya sean en calidad de propietarios, arrendatarios o por cualquier título que estén en posesión de las unidades privativas de este condominio, están obligados a respetar íntegramente este Reglamento en la inteligencia de que si no lo hicieren se harán acreedores de las sanciones que se establecen en las disposiciones relativas del Código Civil en materia de condominio y las previstas en éste Reglamento, sin perjuicio de que puedan ser expulsados del condominio, si así lo estima conveniente el Consejo de Administración o la Asamblea de Propietarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 1032 mil treinta y dos, del Código Civil del Estado.

CAPITULO VII.-

LAS SANCIONES:

77.- A todo aquel ocupante que cometa falta leve contra las disposiciones de este Reglamento será amonestado por el administrador a fin de que cumpla debidamente con las disposiciones de este Reglamento.

78.- El Consejo de Administración amonestará al propietario que reincida a las faltas leves.

79.- Es facultad de la Asamblea de Condóminos decir las sanciones que deberá imponerse al condómino que cometa falta grave, pudiendo llegar inclusive hasta la orden de venta de su vivienda en subasta pública en los términos del Artículo 1032 mil treinta y dos del Código Civil del Estado.

80.- El propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo o que cometa falta bien sea directamente, por sus familiares, amigos o sirvientes, independientemente de las sanciones que se le impongan, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás propietarios y al condominio o terceras personas conforme lo establece el presente Reglamento.

CAPITULO VIII.-

REGLAS A SEGUIR EN CASO DE EMERGENCIA:

81.- En caso de incendio fuera de control en cualquier vivienda o área común, es recomendable seguir las siguientes reglas:

A).- Notificar al administrador inmediatamente.

B).- Cerrar todas las puertas y ventanas de las viviendas.

C).- Cerrar los conductores de gas.

D).- Desconectar los circuitos de electricidad.

E).- Notificar a los demás ocupantes del condominio de la emergencia, a fin de que se tomen las precauciones necesarias.

F).- Desalojar la vivienda a la mayor brevedad posible cuando el siniestro represente peligro a los condóminos.

G).- Facilitar y no obstaculizar las operaciones de bomberos o personas que auxilien en el control del siniestro ocurrido, de preferencia en las áreas que permitan el acceso al incendio.

H).- Y en general tomar todas las precauciones necesarias a fin de evitar en lo posible la propagación del fuego, o siniestro y no poner en peligro la seguridad personal de nadie.

CAPITULO IX.-

REGLAS A OBSERVAR EN CASO DE TEMBLORES:

82.- En caso de que ocurriese algún temblor, es procedente observar las siguientes reglas:

A).- No acercarse a ventanas ni a cualquier otro lugar que pueda dar origen a fragmentos de vidrio que pueda volar.

B).- Evitar flamas y estufas y no fumar, ya que puede haber fugas de gas ocasionadas por el movimiento de tierra.

C).- Procurar ponerse en cubierta bajo una puerta o arco interior que pueda prestar una mayor seguridad a su persona.

D).- Si intenta salir de la vivienda, hágase tomando todas las precauciones necesarias para su seguridad y en cuanto logre salir a la calle procure no quedarse parado bajo ninguna línea eléctrica y retirado de paredes que puedan derrumbarse.

E).- Procure conservar siempre toda la calma, ya que si se precipita, puede ocasionar daños a las demás personas que posiblemente puedan resultar más perjudiciales que los que pueda ocasionar el propio movimiento de la tierra.

CAPITULO X.-

DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS:

83.- Lo no previsto en éste Reglamento se decidirá de acuerdo con lo establecido en el capítulo del Régimen de Propiedad en Condominio del Código Civil del Estado de Jalisco.

84.- En caso de divergencia entre los propietarios condóminos, o de éstos con el administrador por la aplicación de éste Reglamento, se acudirán al Consejo de Administración o a la propia Asamblea de Condóminos.

85.- En caso de no llegar a un acuerdo para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, los condóminos o sus representantes legales se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales del Primer Partido Judicial en el Estado de Jalisco, por el sólo hecho de formar parte del condominio y fuera de cualquier otro domicilio que pudiera corresponderles.

86.- Y en general, en todo lo no previsto en éste Reglamento se estará a las disposiciones previstas en el capítulo del Régimen de Propiedad en Condominio, del Código Civil del Estado.

87.- Independientemente a lo establecido por el artículo 22, y con objeto de sufragar los gastos necesarios para la manutención del condominio, y de generar un fondo económico que permita dar mantenimiento a las áreas comunes del condominio, se establece que la cuota mensual deberá de pagarse por trimestres adelantados, la cantidad de: \$1,100.00 (UN MIL CIEN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mensuales por unidad privativa mismos que deberán de pagarse los primeros quince días naturales de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año, para el caso de incumplimiento en el pago, la anterior cantidad generará intereses moratorios a una tasa equivalente a TIIE+10 puntos (TASA DE INTERÉS INTERBANCARIA DE EQUILIBRIO MÁS 10 DIEZ PUNTOS).