

-----REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL "CONDOMINIO EL ANCLOTE"-----

----- CAPITULO I PRIMERO.-----

----- DISPOSICIONES GENERALES.-----

-----**ARTÍCULO 1 UNO.**- El Régimen de Propiedad denominado Condominio **EL ANCLOTE**, localizado en Calle Avenida de las Redes sin número, nuevo Corral del Risco Punta de Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, estará regido por las disposiciones contenidas en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit, por su Escritura Constitutiva, por el presente Reglamento y en lo no previsto por las resoluciones de sus órganos de vigilancia.-----

----- **ARTÍCULO 2 DOS.**- Las disposiciones de este Reglamento serán aplicables dentro del terreno de la unidad incorporada a este condominio o a cualquier acto que le traiga efecto y exigibles a todos los "CONDÓMINOS", "CAUSAHABIENTES" y "VISITANTES", debiéndose considerar las siguientes:-----

----- **DEFINICIONES.**-----

----- **a).**- "CONDOMINIO": Es el régimen jurídico de propiedad que integra las modalidades y limitaciones al dominio sobre la superficie de la unidad que incorpora al "CONDOMINIO **EL ANCLOTE**", al cual se encuentran afectas las "UNIDADES PRIVATIVAS O DEPARTAMENTOS, AREAS, ELEMENTOS Y MUEBLES COMUNES" que han quedado descritos en la "ESCRITURA CONSTITUTIVA DE ESTE CONDOMINIO".-----

----- **b).**- "CONDOMINO": La persona física, moral o jurídica que tenga la calidad de propietario o de fideicomisario de una o más "UNIDADES PRIVATIVAS O DEPARTAMENTOS" del "CONDOMINIO **EL ANCLOTE**".-----

----- **c).**- "ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL CONDOMINIO": Es el presente Instrumento Público que contiene primeramente una parte técnica y descriptiva llamada RÉGIMEN y otra parte normativa consistente en este REGLAMENTO de Administración.-----

----- **d).**- "UNIDADES PRIVATIVAS": Propiedades privadas, departamentos o locales comerciales que se encuentran con ese carácter individualmente identificados en el régimen de Condominio y cuyo uso y aprovechamiento será exclusivamente habitacional.-----

----- **e).**- "BIENES COMUNES": Son las "AREAS, ELEMENTOS Y MUEBLES COMUNES" que tienen el carácter de uso y propiedad general de los condóminos y que se encuentran debidamente identificados en el régimen de condominio, así como los que en el futuro con ese propósito se adquieran o incorporen.-----

- f).- "BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO": Son los bienes comunes que por disposición expresa de éste reglamento y del régimen de Condominio han sido identificados y asignados para su uso exclusivo e individual a los propietarios de UNIDADES PRIVATIVAS. -----
- g).- "LEY": Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit, vigente en esta fecha, que da origen a este Reglamento de Administración y que consigna las disposiciones sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. -----
- h).- "CAUSAHABIENTE": Persona que tenga causa o relación con cualquier "CONDOMINIO" que involucre al Condominio. -----
- i).- "VISITANTE": Persona que de manera transitoria visita las áreas e instalaciones del "CONDOMINIO" o a los condóminos o sus causahabientes en el interior de sus departamentos. -----
- j).- "INDIVISO O PROINDIVISO O ACCIÓN DE COPROPIEDAD RESPECTO DE LAS AREAS, ELEMENTOS Y MUEBLES COMUNES": Es la parte proporcional de propiedad sobre las áreas, elementos y muebles comunes que corresponde a los "CONDOMINIOS", identificada por el porcentaje que al efecto a quedado establecido en el régimen de este condominio. -----
- k).- "CONDOMINIO EL ANCLOTE": Es el inmueble ubicado en Calle Avenida de las Redes sin número, nuevo Corral del Risco Punta de Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit además de sus áreas, elementos y muebles comunes; cuyas medidas, linderos, superficie y demás especificaciones han quedado identificadas en el régimen de condominio. -----
- m).- "ASAMBLEA DE CONDOMINIOS O ASAMBLEA" : Es el órgano supremo de administración del condominio, conformada por la totalidad de los condóminos o sus facultados que asistan a este acto y que reúnan el quórum necesario previa convocatoria para resolver los asuntos que la ley y este reglamento establecen. -----
- n).- "CONSEJO DE VIGILANCIA": Es el órgano colegiado que será integrado por las personas que elija la asamblea de condóminos, encargado de apoyar y vigilar el trabajo del administrador cuyas facultades se encuentran previstas en el capítulo respectivo de este reglamento. -----
- o).- "ADMINISTRADOR": Es la persona física o jurídica encargada de administrar de manera permanente el condominio y de ejecutar los acuerdos que la asamblea de condóminos y el consejo de vigilancia le encomienden, así como observar y hacer cumplir la ley, el presente reglamento y todas las resoluciones de los órganos de administración. -----
- p).- "CUOTAS CONDOMINALES": Cuotas ordinarias o para gastos de Mantenimiento y Administración: Son las cantidades de dinero que tiene la obligación de pagar cada "CONDOMINIO" o "CAUSAHABIENTE" a la Administración del "CONDOMINIO" para mantener y conservar las áreas, elementos y muebles de uso común. Cuotas para reserva: Son las cantidades de dinero que tiene obligación de pagar cada "CONDOMINIO" o "CAUSAHABIENTE" a la Administración del "CONDOMINIO"

para constituir los fondos necesarios que permitan afrontar eventualidades o contingencias no previstas en el gasto. Cuotas Extraordinarias: Son las cantidades de dinero que tienen la obligación de pagar cada "CONDOMINIO" o "CAUSAHABIENTE" a la Administración del "CONDOMINIO" para cubrir cualquier otro gasto distinto al establecido en las cuotas ordinarias y que a juicio de la Asamblea General tengan un carácter necesario para la conservación y funcionamiento del CONDOMINIO. Las cuotas condominales deberán ser liquidadas de acuerdo al indiviso que corresponde a cada una de las "UNIDADES CONDOMINALES".-----

----- **q).**- UNIDADES CONDOMINALES: Son las UNIDADES que resultaron como de PROPIEDAD PARTICULAR del CONDOMINIO EL ANCLOTE.-----

----- **ARTÍCULO 3 TRES.-** El "CONDOMINIO EL ANCLOTE", atendiendo a la distribución de sus áreas comunes y privativas se clasifica en un condominio Vertical, toda vez que fue construido en forma de edificio y cuya estructura arquitectónica contiene a las UNIDADES PRIVATIVAS O DEPARTAMENTOS; y finalmente en atención a su uso y aprovechamiento exclusivos le corresponde la categoría de: habitacional.-----

----- **ARTÍCULO 4 CUATRO.-** En todo Contrato en que se transmita la propiedad de una "UNIDAD PRIVATIVA O DEPARTAMENTO", deberá hacerse constar que se entrega un ejemplar del presente Reglamento. Independientemente de lo anterior este Reglamento será aplicable por Ministerio de Ley a cualquier persona que llegue a tener la calidad de Condómino o a las demás que han sido identificadas en el Artículo 2 dos, toda vez que el mismo a quedado inscrito en la oficina del Registro Público de la Propiedad de Bucerías Nayarit, acto que produce efectos contra cualquier adquirente o tercero. Para el caso de interpretación o litigio derivado del presente reglamento y de la escritura que lo contiene, serán competentes los Tribunales fuero y jurisdicción de la ciudad de Bucerías, Nayarit, renunciando expresamente los "CONDOMINOS", "CAUSAHABIENTES" y "VISITANTES" a cualquiera otro, en razón de su domicilio presente o futuro.-----

----- **CAPITULO II SEGUNDO.** -----

----- **DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA.** -----

----- **ARTÍCULO 5 CINCO.-** Son bienes de propiedad privada todos los departamentos y locales comerciales que con este carácter y de manera singular han quedado identificados en el régimen de condominio y que son susceptibles de ser adquiridos por personas físicas o jurídicas que serán identificadas como condóminos, las cuales por el hecho de hacerlo serán titulares de dicha propiedad así como de los derechos de copropiedad respecto de las áreas, elementos y muebles comunes del condominio en el porcentaje que establece su indiviso, **y el derecho de uso sobre los cajones de estacionamiento del condominio.** -----

----- **ARTÍCULO 6 SEIS.**- El régimen de condominio contiene e identifica de manera individual cada una de las "UNIDADES PRIVATIVAS" así como su superficie, medidas, linderos, indiviso y demás especificaciones.-----

----- **CAPITULO III TERCERO.**-----

----- **"DE LAS AREAS, ELEMENTOS Y MUEBLES DE PROPIEDAD COMUN"**.-----

----- **ARTÍCULO 7 SIETE.**- Son "AREAS, ELEMENTOS Y MUEBLES COMUNES" aquéllos que con este carácter se especifican en el régimen de condominio y que para efectos de este reglamento se clasifican en: "AREAS Y ELEMENTOS COMUNES Y MUEBLES COMUNES".-----

----- **ARTÍCULO 8 OCHO.**- Son "AREAS Y ELEMENTOS COMUNES" aquellas propiedades inmobiliarias y su equipamiento que con este carácter han sido identificadas en el régimen de condominio, integradas de manera enunciativa por:-----

----- El terreno común en el que se encuentra desplantado el "CONDOMINIO".-----

----- Áreas comunes: Localizadas dentro del perímetro del "CONDOMINIO", siendo estas exteriores e interiores.-----

----- **Se entenderá como área común las todas fachadas del condominio, incluyendo las terrazas de los departamentos.**-----

----- Áreas y elementos estructurales: Cimientos, columnas, lozas de concreto, entrepisos, techos, estructuras diversas, cubos de elevadores, escaleras, muros de carga, muros exteriores y divisorios entre los "DEPARTAMENTOS y los LOCALES COMERCIALES".-----

----- Áreas recreativas y sociales: Alberca, asoleaderos, fuentes, pórticos, patios, gimnasios, baños comunes, regaderas, lavabos, vestíbulos, lobbies, salones de usos múltiples y privados, oficina y sala de juntas, áreas verdes y jardineras.-----

----- Áreas de servicio: Bodegas para implementos de aseo, Bodegas para uso exclusivo; áreas destinadas a la Administración, vigilancia, portería, estacionamientos, pasillos, áreas de circulación peatonal y vehicular, sótanos, azotea, banquetas, banquetotes, camellones, bodegas.-----

----- Áreas y elementos técnicos: Cisternas, tinacos, albañales, red de distribución de agua, sanitaria y pluvial, descargas, instalaciones de aire acondicionado en áreas comunes, instalaciones y conducciones eléctricas, telefónicas, de intercomunicación, de telecable y tv satelital, de datos y otras semejantes con excepción de las que se encuentren dentro de cada "DEPARTAMENTO o LOCAL COMERCIAL", cuarto de comunicaciones, cuarto de máquinas, cuarto eléctrico, cuarto de bombas, extractores comunes de aire, pozos.-----

----- Cualquiera otra parte inmobiliaria y sus elementos que no haya sido expresamente identificada como "UNIDAD PRIVATIVA".-----

----- Cualquier otra área que sea adquirida con posterioridad y que tenga el carácter de propiedad común.-----

----- **ARTÍCULO 9 NUEVE.-** Son "MUEBLES COMUNES" aquellos bienes que sin tener el carácter de inmobiliarios forman parte del patrimonio común del "CONDOMINIO" integrados de manera enunciativa por: -----

----- Luminarias, puertas, bancas de descanso, motores, bombas, equipo de intercomunicación, tableros eléctricos, extinguidores, hidrantes, antenas. -----

----- Elevador, muebles asoleaderos, sombrillas, mesas, sillas, muebles de sala, artículos decorativos, mesas de juntas, tapetes, cuadros, esculturas, computadoras, mobiliario de oficina, fax, teléfonos, teléfonos de intercomunicación, macetas y plantas de ornato, lámparas, adornos, escritorios, teléfonos, utensilios de operación.-----

----- Equipo de gimnasio, de baño, conmutador, monitores y cámaras de vigilancia, aparatos de aire acondicionado instalados en áreas comunes. -----

----- Cualquier otro mueble que tenga el carácter de uso común o que en el futuro llegue a formar parte del patrimonio común del "CONDOMINIO".-----

----- **CAPITULO IV CUARTO.** -----

----- **"DE LAS AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO".** -----

----- **ARTÍCULO 10 DIEZ.-** Son "AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO" aquéllas propiedades inmobiliarias señaladas en el artículo 8 ocho de este reglamento como ESTACIONAMIENTOS y BODEGAS y que han sido expresamente asignados para su uso y aprovechamiento exclusivo a determinadas "UNIDADES PRIVATIVAS", las cuales a través de sus CONDOMINOS o CAUSAHABIENTES serán utilizadas de manera individual y particular sin que el resto pueda reclamar su posesión y beneficio y que para su debida identificación han quedado designadas en el régimen de condominio, cuyo derecho de uso no podrá ser revocado en el futuro si el condómino da cumplimiento a las siguientes reglas: Se entenderán siempre inseparables de la "UNIDAD PRIVATIVA" a la cual fueron asignados para su uso exclusivo, quedando prohibido a Los "CONDOMINOS" o sus "CAUSAHABIENTES" alterarlos en forma alguna y solo podrán ser arrendados por los primeros a otros condóminos u ocupantes de algún departamento con la autorización expresa del consejo de vigilancia del condominio; lo anterior en caso de incumplimiento traerá como consecuencia la pérdida de este derecho de exclusividad.-----

----- **CAPITULO V QUINTO.** -----

----- **DERECHOS, LIMITACIONES Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS.**-----

----- **RESPECTO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA.** -----

----- **ARTÍCULO 11 ONCE.-** Los condóminos tendrán los siguientes derechos y obligaciones: -----

----- Derecho Real y exclusivo de propiedad sobre sus "DEPARTAMENTOS". -----

----- Usar su "DEPARTAMENTO" con moderación, en forma ordenada y conforme a su destino, gozar y disponer del mismo, respetando siempre la moral, las buenas costumbres y sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, las Normas y Reglamentos Municipales, Estatales y Federales, la "ESCRITURA CONSTITUTIVA", así como de las resoluciones de los órganos de vigilancia del "CONDOMINIO". -----

----- Entregar al administrador del "CONDOMINIO" copia de los contratos de arrendamiento que celebren respecto a cualquiera de los "DEPARTAMENTOS" o aquél en que por cualquier título de posesión concedan a tercero el derecho para ser usadas. -----

----- Para el caso de que existan varios propietarios de un "DEPARTAMENTO" deberán designar de entre ellos un representante común, a efecto de entender con él todos los asuntos del "CONDOMINIO". Se prohíbe expresamente que existan más de 4 cuatro copropietarios por "UNIDAD CONDOMINIAL" o socios de persona jurídica que pueda adquirir algún "DEPARTAMENTO" y desde luego también quedan prohibidas las prácticas similares o equivalentes al derecho de uso en tiempo compartido. -----

----- No podrán realizar actos en las áreas comunes o en el interior de los "DEPARTAMENTOS" que perturben la tranquilidad de los demás "CONDOMINIOS", así como que comprometan la solidez, seguridad, salubridad, comodidad, de los bienes que integran el "CONDOMINIO" o incurrir en omisiones que produzcan resultados similares sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás. -----

----- Cubrir los accesos de los "DEPARTAMENTOS", mientras se ejecutan las adaptaciones y remodelaciones sobre estos. -----

----- Obligarán por disposición de este reglamento a sus "CAUSAHABIENTES" al cumplimiento de todas las disposiciones a su cargo previstas en el mismo. -----

----- Aceptarán que todas las notificaciones relacionadas con este reglamento le sean realizadas en el domicilio de su "DEPARTAMENTO" o bien el que por excepción y para este efecto señale de manera indubitable al administrador. -----

----- No podrán hospedar más de 6 seis personas e los "DEPARTAMENTOS" de una recámara más de 8 ocho personas en los "DEPARTAMENTOS" de 2 dos recamaras ni más de 10 diez personas en los "DEPARTAMENTOS" de 3 tres recamaras. -----

----- A estar al corriente del pago de todas las obligaciones económicas que le impone la Ley y el presente reglamento, especialmente de las cuotas ordinarias, extraordinarias o de cualquier otra índole, como requisito indispensable para vender su "DEPARTAMENTO", so pena de que quien lo adquiera será responsable del pago de las cantidades que se encuentren insolutas. -----

----- A registrar los nombres de sus empleados personales o de tiempo completo ante el Departamento de seguridad del "CONDOMINIO", para su identificación y administración de accesos. -----

----- Cuando algún propietario desee instalar alguna antena o tipo de cable dentro de la unidad, deberá dar aviso a la Administración quien deberá de inspeccionar y aprobar la instalación de la misma.---

----- A utilizar el tipo de cortinas que de manera general y uniforme para todos los departamentos autorice expresamente el administrador, evitando siempre utilizar elementos para cubrir las ventanas diferentes e inapropiados. -----

----- Cuando un propietario decida poner a la venta o renta su "DEPARTAMENTO", y desee colocar un anuncio en el interior del mismo en cualquier otro lugar visible desde el exterior de su unidad, éste no podrá ser mayor de 33cm de largo por 33 cm de ancho.-----

----- A depositar la basura producida fuera de sus "DEPARTAMENTOS", en el área reservada para dicho uso, evitando obstruir los pasillos vestíbulos y elevadores, en bolsas de polietileno, bien selladas, para su recolección e identificar los objetos de vidrio que sean desechados en envases que permitan su identificación y maniobra.-----

----- Cuando se desee estacionar en los cajones del condominio, lanchas, remolques, trailer park, o cualquier otro transporte distinto a un vehículo terrestre automotor, se deberá acudir a la administración para que la misma les designe el lugar asignado para este tipo de vehículos.-----

----- El área de carga y descarga de mercancías se encuentra en las zonas del área de estacionamiento, pintadas de color amarillo, por lo que no se podrá estacionar en las mismas, salvo que la Administración lo considere necesario.-----

----- Cuando cualquier visitante desee acceder al condominio con algún tipo de vehículo terrestre, éste deberá estacionar dicho vehículo en la zona de estacionamiento asignada para visitantes, de acuerdo con las instrucciones que le refiera la Administración del Condominio.-----

----- Cuando se deseé estacionar un vehículo por períodos prolongados, se deberá avisar a la Administración de dicha situación para que le sea asignado un sitio de estacionamiento para dichos efectos en la zona aledaña a la oficina de Administración.-----

----- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente reglamento podrá ser sujeto a multas, mismas que deberán ser especificadas y aprobadas por la Asamblea Ordinaria de Condóminos, o en su defecto por el Consejo de Vigilancia del Condominio, que se acuerde en cesión de Consejo por Mayoría de votos de los miembros del mismo.-----

----- **ARTÍCULO 12 DOCE.-** Cada "CONDOMINO" se obliga a mantener en óptimo estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios de su "DEPARTAMENTO", debiendo ejecutar de inmediato las reparaciones cuya omisión pueda representar daños y perjuicios a las "UNIDADES PRIVATIVAS" vecinadas o a las "AREAS, ELEMENTOS Y MUEBLES COMUNES ". La

energía eléctrica de cada "DEPARTAMENTO" tendrá un medidor individual que permitirá conocer su consumo particular para efectos de su pago . -----

----- **ARTÍCULO 13 TRECE.-** Los infractores a las disposiciones que anteceden, serán responsables frente al "CONDOMINIO" de los daños y perjuicios que por virtud de su incumplimiento causen, así como de las demás acciones al efecto previstas en las leyes aplicables y el presente Reglamento. Independientemente de lo anterior el Administrador podrá previa conformidad del Presidente del Consejo de Vigilancia y solo en caso de urgencia y en ausencia del "CONDÓMINO" o su "CAUSAHABIENTE", llevar a cabo cualquier reparación dentro de los "DEPARTAMENTOS" que provoque o pueda provocar disturbios sobre el "CONDOMINIO", cargando los gastos por este concepto a su cuota de mantenimiento correspondiente, obligándose consecuentemente y con inmediatez el condómino al pago de las mismas. -----

----- **ARTÍCULO 14 CATORCE.-** Las "UNIDADES PRIVATIVAS O DEPARTAMENTOS" deberán ser destinadas de manera exclusiva con fines habitacionales los "DEPARTAMENTOS", quedando terminantemente prohibido aprovecharlas en forma distinta. -----

----- **ARTÍCULO 15 QUINCE.-** Se prohíbe a los "CONDOMINIOS" la realización de los siguientes actos:-----

----- Almacenar en el interior de sus "UNIDADES O DEPARTAMENTOS", materiales inflamables, peligrosos o con peso exagerado que puedan representar un riesgo para la seguridad del "CONDOMINIO" o de las personas que en este se encuentren. -----

----- Arrojar o depositar basura en el exterior de sus "UNIDADES O DEPARTAMENTOS" o acumularla en su interior en forma exagerada debiendo acatar las disposiciones que el Administrador señale para su recolección.-----

----- Colocar objetos u otros elementos fuera de su DEPARTAMENTO que invadan las "AREAS COMUNES", con excepción de los que por la naturaleza de estas así lo permitan. -----

----- **Estacionar vehículos fuera de las áreas comunes destinadas a cajones de estacionamiento.** --

----- Operar con altos volúmenes aparatos de sonido que rebasen 60 sesenta decibeles de las 8:00 A.M. ocho horas a las 21:59 P.M. veintiún horas cincuenta y nueve minutos y que rebasen 40 cuarenta decibeles de las 22:00 P.M. veintidós horas a las 7:59 A.M. siete horas cincuenta y nueve minutos o producir humos y olores que lleguen a perturbar el ambiente y molesten a los ocupantes de otros "DEPARTAMENTOS" o sobre las "AREAS COMUNES".-----

----- Hacer conexiones eléctricas, telefónicas o hidráulicas etc., fuera de los límites de su "UNIDAD PRIVATIVA O DEPARTAMENTO". -----

----- Utilizar arbitrariamente y sin previa autorización del Administrador o del Consejo de vigilancia las áreas comunes, de manera tal que perjudiquen su destino.-----

----- Instalar macetas o elementos que por su peso puedan poner en riesgo la estructura de las terrazas de los "DEPARTAMENTOS" o que por sus dimensiones sobresalgan de estas al exterior como son de manera enunciativa sombrillas, ventiladores, arreglos florales, prendas de vestir u otras similares a juicio del Consejo de vigilancia. -----

----- Introducir a sus "DEPARTAMENTOS" o a las "AREAS COMUNES" animales que no sean domésticos y que pongan en peligro o molesten a los ocupantes del "CONDOMINIO". Para el caso de aquellas mascotas que decidan mantener dentro de sus "UNIDADES PRIVATIVAS", deberán ser registradas en la Administración del "CONDOMINIO" para su identificación y aceptación y hacerse responsables de éstas. -----

----- Pasear las mascotas referidas en el inciso que antecede en las "AREAS COMUNES" sin las correas o implementos que les permitan andar libres, evitando en todo momento que produzcan suciedades, responsabilizándose de estas acciones cuando ocurran haciendo la limpieza correspondiente. Cualquier animal que se encuentre suelto dentro de las "AREAS COMUNES" ó que perturbe la tranquilidad de los "CONDOMINIOS", ataque o intente atacar a cualquier persona, podrá ser expulsado del "CONDOMINIO" por el Administrador considerando para tal efecto la gravedad de tales supuestos. -----

----- Pintar o decorar de manera distinta al que originalmente ha sido diseñado, sus "DEPARTAMENTOS", terrazas o balcones de forma que puedan percibirse desde el exterior del edificio, o en forma diferente al que al diseño general que en el futuro apruebe la Asamblea General. -----

----- Cambiar las chapas de las puertas de los vestíbulos o de cualquier otra que se localice en las áreas comunes. -----

----- Actuar sin acatamiento y observancia a las disposiciones que determine el Administrador, el Consejo de vigilancia, la Asamblea General, este Reglamento y las Leyes relacionadas. -----

----- **ARTÍCULO 16 DIECISEIS.-** Corresponde a los "CONDOMINIOS" la vigilancia y custodia interior de cada uno de sus "DEPARTAMENTOS", así como la de los contenidos en éstos, tomando todas las precauciones para preservar su propia seguridad. -----

----- Los "CONDOMINIOS" están obligados estando presentes o ausentes a cumplir frente al "CONDOMINIO" todas las medidas y rutinas de seguridad que acuerde el Administrador, para evitar que por su culpa se amenace la seguridad del "CONDOMINIO", permitiendo en caso de emergencia el acceso a su "DEPARTAMENTO" para supervisión de dispositivos de seguridad. -----

----- Los "CONDOMINIOS" estarán obligados a notificar al Administrador cuando dejen de ocupar su "DEPARTAMENTO" por más de 7 siete días, para que este registre de manera especial tal supuesto y sean tomadas las prevenciones necesarias. -----

-----Los "CONDOMINOS" notificarán al Administrador del padecimiento de cualquier enfermedad que pudiera requerir asistencia médica inmediata, para que tome las acciones necesarias en caso de emergencia. -----

----- **ARTÍCULO 17 DIECISIETE.-** LOS "CONDOMINOS" o sus CAUSAHABIENTES arreglarán entre sí, en qué casos éstos últimos tendrán la representación y voto dentro de las ASAMBLEAS ya sean ordinarias o extraordinarias, notificándolo por escrito oportunamente al Administrador conjuntamente con el poder o carta poder que los acredite en forma indubitable. En todo caso, el "CONDOMINO" será responsable del cumplimiento de las obligaciones que contraigan sus facultados ante el "CONDOMINIO". -----

----- **ARTÍCULO 18 DIECIOCHO.-** LOS CONDOMINOS podrán enajenar, hipotecar, o en general ejercer cualquier acto de vigilancia o de dominio sobre su "DEPARTAMENTO" sin necesidad del consentimiento de los demás "CONDOMINOS", respetando siempre el contenido de este reglamento y demás disposiciones legales aplicables, pero a virtud de la enajenación de cualquier "DEPARTAMENTO", se entenderá siempre comprendido e inseparable el derecho de copropiedad que corresponde sobre los "BIENES COMUNES" de acuerdo a su indiviso, así como **el derecho de aprovechamiento sobre las ÁREAS, ELEMENTOS Y MUEBLES DE USO COMÚN**. Así mismo los **"CONDOMINOS" podrán arrendar sus departamentos**. -----

----- **ARTÍCULO 19 DIECINUEVE.-** Cada "CONDOMINO" será responsable del pago de los servicios de suministro que decida contratar y que le correspondan a su "DEPARTAMENTO", así como del pago de los impuestos sobre su propiedad y posesión que le impongan las Leyes aplicables. -----

----- Para el caso de los "DEPARTAMENTOS" que sean arrendados o dados en uso a cualquier título o forma legal, tendrá el "CONDOMINO" responsabilidad solidaria respecto de estos servicios cuando el condominio pueda sufrir consecuencias al efecto. -----

----- **ARTÍCULO 20 VEINTE.-** Las "UNIDADES PRIVATIVAS" no podrán ser objeto de fusión, acción divisoria o de segmentación alguna, salvo que en Asamblea Extraordinaria de CONDOMINOS así lo autorice expresamente. -----

----- CAPITULO VI. SEXTO -----

----- DERECHOS, LIMITACIONES Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS -----

----- RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES. -----

----- **ARTÍCULO 21 VEINTIUNO.-** Los "CONDOMINOS" son copropietarios de las "AREAS, ELEMENTOS Y BIENES COMUNES" en proporción del indiviso que se señala a cada "UNIDAD PRIVATIVA" en el "REGIMEN DEL CONDOMINIO" y cubrirá los gastos de mantenimiento y administración de conformidad con dicha proporcionalidad. Serán sujetos y responsables de dicha

contribución además de los "CONDOMINOS", los "CAUSAHABIENTES" por el tiempo de ocupación de cualquier "DEPARTAMENTO" o de la vigencia de los contratos de posesión. -----

----- **ARTÍCULO 22 VEINTIDOS.**- Si un "CONDOMINO" hace abandono total o parcial de sus derechos o renuncie a usar determinadas "AREAS, ELEMENTOS Y MUEBLES COMUNES", continuará sujeto a las obligaciones que le imponen este Reglamento. -----

----- **ARTÍCULO 23 VEINTITRES.**- El derecho de cada "CONDOMINO" sobre las "AREAS Y ELEMENTOS COMUNES" es inseparable de la propiedad de sus "UNIDADES PRIVATIVAS", por tanto, el gravamen o embargo en estas, siempre estará comprendido el derecho de copropiedad sobre los "BIENES COMUNES" que les correspondan del "CONDOMINO". -----

----- **ARTÍCULO 24 VEINTICUATRO.**- Cada "CONDOMINO" podrá servirse de los "BIENES COMUNES" y gozar de los servicios e instalaciones generales, de acuerdo con su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer menos oneroso el derecho de los demás; en consecuencia, no podrán ocuparlos ni obstruirlos en forma alguna. -----

----- **ARTÍCULO 25 VEINTICINCO.**- Quedan expresamente prohibidas a los "CONDOMINOS" las operaciones de almacenaje, carga o descarga de mercancías, sobre los "BIENES COMUNES" fuera del horario establecido por el Administrador a fin de no obstaculizar el uso de los "ÁREAS Y ELEMENTOS COMUNES" ni perturbar a los demás ocupantes de los "DEPARTAMENTOS". -----

----- **ARTÍCULO 26 VEINTISEIS.**- Los "CONDOMINOS" están obligados a cubrir los gastos que se originen para reparar las roturas, desperfectos o deterioros que estos causen sobre los "BIENES COMUNES O A LOS DEPARTAMENTOS", ya sea por culpa o negligencia de los mismos o la de sus "CAUSAHABIENTES O VISITANTES". Cuando dichas reparaciones o actos de vigilancia y operación tengan el carácter de urgentes, serán ordenadas y cubiertas provisionalmente por el Administrador, el cual además para ello tendrá la facultad de introducirse al interior de cualquier "DEPARTAMENTOS" cuando estos se encuentren desocupados y con inmediatez poner de conocimiento a los "CONDOMINOS" involucrados en tales acontecimientos. -----

----- **ARTÍCULO 27 VEINTISIETE.**- Los "CONDOMINOS" no podrán realizar reparaciones ni obras de alguna clase sobre los "BIENES COMUNES", excepto en los casos de extrema urgencia que pongan en riesgo la integridad y seguridad de personas y siempre y cuando el administrador este ausente, dándole aviso a este tan pronto como sea posible de las reparaciones u obras efectuadas. -----

----- **ARTÍCULO 28 VEINTIOCHO.**- Las obras y reparaciones en los "AREAS, ELEMENTOS Y MUEBLES COMUNES" se sujetarán a las siguientes reglas: -----

----- El Administrador ejecutará, las obras ordinarias y de conservación de "CONDOMINIO" sus instalaciones y equipo, de acuerdo a lo resuelto expresamente en el presupuesto de ingresos y egresos,

pero también podrá ejecutar otras no previstas que de no realizarse de inmediato pongan en peligro la seguridad del "CONDOMINIO", previa autorización del "CONSEJO DE vigilancia".-----

----- La reparación de instalaciones o equipo, y cualquier otra obra considerada, extraordinaria deberá someterse a la autorización del Consejo de vigilancia.-----

----- Cuando se trate de obras que alteren la estructura, modifiquen fachadas, ventanas, balcones o en general la fisonomía original del "CONDOMINIO", se consultará para su aprobación a la "ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE CONDOMINIOS".-----

----- Quedan prohibidas las obras:-----

----- Que pongan en peligro la solidez o seguridad del "CONDOMINIO".-----

----- Que impidan permanentemente el uso de los "DEPARTAMENTOS" o "BIENES COMUNES", aunque en el caso de estos últimos la Asamblea Extraordinaria podrá autorizar su cambio de naturaleza e inclusive construcciones que traigan un probado beneficio al "CONDOMINIO".-----

----- **ARTÍCULO 29 VEINTINUEVE.**- Los "CONDOMINIOS", "CAUSAHABIENTES" así como sus "DEPENDIENTES" se abstendrán de emplear para sus servicios personales, a los trabajadores o conserjes del "CONDOMINIO" en los horarios de trabajo previamente establecidos o dentro de las instalaciones del mismo salvo con la autorización expresa del administrador.-----

----- **ARTÍCULO 30 TREINTA.**- Los "CONDOMINIOS" siempre que tengan conocimiento, estarán obligados a dar aviso inmediato al Administrador sobre cualquier daño material o situación violatoria al presente Reglamento.-----

----- CAPITULO VII SEPTIMO.-----

----- ADAPTACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO.-----

----- DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS O DEPARTAMENTOS.-----

----- **ARTÍCULO 31 TREINTA Y UNO.**- Los "CONDOMINIOS" podrán realizar en el interior de sus "UNIDADES PRIVATIVAS O DEPARTAMENTOS" toda clase de obras, reparaciones o modificaciones siempre y cuando se sujeten a lo establecido en este capítulo, al presente reglamento y a las leyes aplicables.-----

----- **Cualquier modificación a los "DEPARTAMENTOS", deberá ser notificada y autorizada por el Administrador o el "Consejo de Vigilancia". De igual manera se deberá avisar a la administración, cuando derivado de dichas modificaciones, se contraten trabajadores, así como se introduzcan materiales a las Unidades, caso contrario el Administrador, podrá impedir el acceso a éstos.**-----

----- **ARTÍCULO 32 TREINTA Y DOS.**- Estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes, fachadas de cristal o de cualquier otro material, lozas, frentes, instalaciones hidráulicas u otros elementos esenciales del "CONDOMINIO", o que puedan perjudicar la seguridad, estabilidad, salubridad, comodidad, arquitectura y funcionamiento de este.-----

----- **ARTÍCULO 33 TREINTA Y TRES.**- Los proyectos para acondicionamiento en el interior de los "DEPARTAMENTOS" deberán primeramente ser presentados para su aprobación al consejo de vigilancia a fin de que este haga las observaciones, sugerencias o modificaciones que considere pertinentes, decisión que deberá siempre acatar el condómino solicitante. El consejo de vigilancia a su vez podrá asistirse de peritos en la materia para lograr que sus resoluciones sean técnicamente viables y se respete la unidad arquitectónica y calidad de las construcciones del condominio. -----

----- **ARTÍCULO 34 TREINTA Y CUATRO.**- El "CONDOMINO" deberá presentar conjuntamente con el proyecto referido en el ARTICULO anterior, las especificaciones técnicas de la obra, los planos, una valuación sobre el costo de la inversión y un itinerario con los tiempos de ejecución, documentos que deberán ser aprobados por un perito autorizado por el municipio y contratado ex profeso por el condómino quien responderá conjuntamente con el propio "CONDOMINO" por la ejecución de dichas obras. -----

----- **ARTÍCULO 35 TEINTA Y CINCO.**- En caso de que las obras sean ejecutadas en contravención a lo dispuesto en este capítulo, el administrador estará **facultado para suspenderlas en cualquier momento y ejercer contra el responsable las acciones que en derecho procedan incluidas las penas que disponga la Asamblea o en su caso el Consejo de Vigilancia.**-----

----- **ARTÍCULO 36 TREINTA Y SEIS.**- El "CONDOMINO" está obligado por disposición de este instrumento a aceptar y firmar antes del inicio de las obras mencionadas EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO Y ADAPTACIÓN DEL "CONDOMINIO", que le será proporcionado por el Administrador, el cual regula todas las conductas operativas para la ejecución de la obra. -----

----- **ARTÍCULO 37 TREINTA Y SIETE.**- Los "CONDOMINOS" observaran además las disposiciones y horarios que fije el administrador con el fin de reducir al mínimo las molestias que se pudieran ocasionar a terceros como consecuencia de la ejecución de las obras. -----

----- **ARTÍCULO 38 TREINTA Y OCHO.**- Los "CONDOMINOS" en todo momento responderán al condominio por la ejecución de las obras que estos realicen así como por sus causahabientes y contratistas.-----

----- **ARTÍCULO 39 TREINTA Y NUEVE.**- Los "CONDOMINOS" o sus "CAUSAHABIENTES" que realicen las obras antes mencionadas deberán garantizar al "CONDOMINIO" mediante fianza por la cantidad que determine el Consejo de vigilancia, el cumplimiento del proyecto autorizado, la cual podrá hacerse efectiva por el "CONDOMINIO" cuando se viole lo establecido en este capítulo, independientemente de que el administrador pueda exigir la demolición de la obra y el pago de las penas convencionales y los daños y perjuicios que se causen. -----

----- **CAPITULO VIII OCTAVO.** -----

----- DEL USO EN LAS INSTALACIONES COMUNES Y SERVICIOS
CONDOMINIALES. -----

----- **ARTÍCULO 40 CUARENTA.**- Los "CONDOMINIOS", "CAUSAHABIENTES" y "VISITANTES" en las "AREAS E INSTALACIONES COMUNES DEL CONDOMINIO" deberán mantener en todo momento una conducta socialmente adecuada, conduciéndose con probidad y respeto a los demás, guardando siempre como anteriormente quedó expresado un comportamiento acorde a las reglas de la moral y las buenas costumbres. -----

----- **ARTÍCULO 41 CUARENTA Y UNO.**- Los "CONDOMINIOS", "CAUSAHABIENTES" Y "VISITANTES" serán en todo momento responsables por la pérdida de objetos y valores de su propiedad que por descuido o negligencia abandonen dentro de las "AREAS E INSTALACIONES COMUNES DEL CONDOMINIO". -----

----- **SECCIÓN 1 UNO. ALBERCA, ASOLEADEROS Y AREAS ALEDAÑAS:** -----

----- **ARTÍCULO 42 CUARENTA Y DOS.**- Los "CONDOMINIOS", "CAUSAHABIENTES" Y "VISITANTES" solo deberán usar la ropa de baño adecuada para utilizar la alberca y asoleaderos del Condominio, no se permitirá el uso de pañales en el caso de bebés. -----

----- **ARTÍCULO 43 CUARENTA Y TRES.**- El horario para la utilización de estas áreas húmedas será el que resuelva el administrador, tomando en consideración las estaciones del año, las condiciones meteorológicas y los tiempos para el mantenimiento, limpieza de las mismas. -----

----- **ARTÍCULO 44 CUARENTA Y CUATRO.**- El uso de la Alberca y áreas húmedas será bajo el propio riesgo de cada "CONDOMINIO, "CAUSAHABIENTES" Y "VISITANTES", no se contará con guardavidas, deberá tomar todas las precauciones para su seguridad y principalmente la de los niños y bebés, quienes deberán estar en todo momento acompañados de un adulto responsable de su cuidado.---

----- **Ningún menor de 12 doce años de edad podrá utilizar las instalaciones del jacuzzi.** -----

----- **ARTÍCULO 45 CUARENTA Y CINCO.**- No podrán hacer uso de la Alberca y áreas húmedas, las personas que sufran infecciones en la piel, en los ojos, oídos, o cualquier otra enfermedad contagiosa, ni con severas quemaduras, cortaduras, con heridas abiertas, parches o cualquier tipo de vendajes; tampoco podrán hacer uso de la alberca el personal del servicio de los condóminos o sus causahabientes. -----

----- **ARTÍCULO 46 CUARENTA Y SEIS.**- Es obligatorio el que toda persona tome un baño, antes de entrar a la Alberca o áreas húmedas, y quitarse aceites, bronceadores o materias grasosas que puedan contaminar el agua. -----

----- **ARTÍCULO 47 CUARENTA Y SIETE.**- Queda estrictamente prohibida la introducción de **comida en la Alberca y áreas** aledañas, así como de objetos cuyo rompimiento puedan causar lesiones a

las personas. Así mismo no podrán depositarse cerca de la alberca y áreas húmedas objetos con restos de arena que ensucien dichos lugares y causen molestia a los "CONDOMINOS". -----

----- **ARTÍCULO 48 CUARENTA Y OCHO.**- No se permiten introducir a la Alberca o áreas húmedas, colchones, llantas, lanchas inflables o elementos exagerados, ni permitir que cualquier mascota lo haga. -----

----- **ARTÍCULO 49 CUARENTA Y NUEVE.**- Queda prohibido apartar los asoleaderos y sillas de descanso localizados alrededor de la Alberca a personas que no estén físicamente en las áreas húmedas y aledañas a la Alberca. Así mismo queda prohibida la utilización de cualquier instrumento o aparato musical que llegue a molestar a los demás. -----

----- **SECCIÓN 2 DOS. AREAS VERDES Y JARDINERAS.** -----

----- **ARTÍCULO 50 CINCUENTA.**- Las áreas verdes y jardines en su mayoría son ornamentales por lo que los "CONDOMINOS", "CAUSAHABIENTES" Y "VISITANTES" no deberán utilizarlas de manera irracional ni pisarlas en forma que las dañe, no se permitirá realizar cualquier otra actividad que resulte molesta para los demás.-----

----- **ARTÍCULO 51 CINCUENTA Y UNO.**- Queda prohibido que cualquier "CONDOMINO" O "CAUSAHABIENTE" sin consentimiento del administrador siembre algún tipo de planta sobre las áreas verdes del Condominio o sobre alguna de las actualmente instaladas o que en el futuro la administración decida instalar.-----

----- **ARTÍCULO 52 CINCUENTA Y DOS.**- Queda estrictamente prohibido, el uso de las Jardineras y Areas verdes ubicadas en el interior del Condominio para fines de recreación personal y/o familiar a los empleados del Condominio." -----

-----**SECCIÓN 3 TRES: SALA DE JUNTAS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS.**-

----- **ARTÍCULO 53 CINCUENTA Y TRES.**- En EL ÁREA DE ENTRADA al Condominio se encuentra debidamente adaptado un salón especial de juntas para todo tipo de reuniones ejecutivas y profesionales, con uso y aprovechamiento para los "CONDOMINOS" o sus "CAUSAHABIENTES" así como para aquellos grupos que a solicitud de algún "CONDOMINO" sean autorizados por el administrador. -----

----- **ARTÍCULO 54 CINCUENTA Y CUATRO.**- Los "CONDOMINOS" deberán reservar su uso con el administrador quien deberá habilitarlo en el horario que al efecto establezca. El administrador establecerá la normatividad para optimizar su uso y procurará su mantenimiento y equipamiento para su mejor aprovechamiento.-----

----- **ARTÍCULO 55 CINCUENTA Y CINCO.**- En la citada entrada del condominio a vecinada a la sala de juntas se localiza los privados de vigilancia y la oficina del administrador, lugar donde se ubicará

el personal administrativo del condominio y en el que se concentrarán todos los documentos, valores y archivos del mismo. Su horario de operación al público condominal será el que establezca el Consejo de vigilancia.

----- SECCIÓN 4 CUATRO: VISITANTES. -----

----- **ARTÍCULO 56 CINCUENTA Y SEIS.**- Los "CONDOMINOS" o sus "CAUSAHABIENTES" tendrán el derecho de ingresar a las áreas e instalaciones comunes un máximo de 6 seis "VISITANTES" que conjuntamente con ellos hagan uso de éstas con las limitaciones que establezca la Asamblea de Condóminos, el Consejo de vigilancia y el Administrador. -----

----- **ARTÍCULO 57 CINCUENTA Y SIETE.**- Los "CONDOMINOS" o "CAUSAHABIENTES" que ingresen "VISITANTES" a las áreas comunes del condominio, serán responsables de su comportamiento, y del uso que hagan de las mismas y responderán por estos por los daños y perjuicios que lleguen a causar. -----

----- **ARTÍCULO 58 CINCUENTA Y OCHO.**- Los "VISITANTES" en consecuencia deberán cumplir frente al condominio con las siguientes disposiciones: -----

----- Recibir una invitación de un "CONDOMINO" o "CAUSAHABIENTE". -----

----- Que durante su ingreso y permanencia en las áreas comunes del condominio se encuentre acompañado por el "CONDOMINO" o "CAUSAHABIENTE" o que estos se encuentren físicamente presentes en sus "DEPARTAMENTOS" . -----

----- Registrarse al ingresar al Condominio con el departamento de vigilancia. -----

----- Vestir, comportarse y hablar de manera adecuada. -----

----- Sujetarse a las limitaciones de fechas y horarios y demás disposiciones que el Consejo de vigilancia o el Administrador determine sobre las áreas y elementos comunes. -----

----- Cumplir y respetar en todo momento el presente reglamento. -----

----- **ARTÍCULO 59 CINCUENTA Y NUEVE.**- El Consejo de vigilancia y el Administrador se reservan el derecho para la admisión de un número mayor de "VISITANTES" al previsto en el ARTICULO CINCUENTA Y SEIS, según la disponibilidad en las áreas e instalaciones a que se refiere esta sección. Los Hijos o Dependientes de "CONDOMINOS" o "CAUSAHABIENTES" menores de 14 años, no están autorizados para efectuar invitaciones sin previa autorización de estos últimos. -----

----- CAPITULO IX NOVENO. -----

-----DE LOS BIENES COMUNES CON USO EXCLUSIVO -----

-----BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS -----

----- **ARTÍCULO 60 SESENTA.-** El Condominio cuenta con un estacionamiento de uso exclusivo para los propietarios de las "UNIDADES PRIVATIVAS", así como una BODEGA, cuyos planos de distribución y designación de cada uno de estos, se encuentran establecidos en la escritura de Constitución de dicho régimen. -----

----- **ARTÍCULO 61 SESENTA Y UNO.-** Queda estrictamente prohibido que los "VISITANTES" hagan uso de los cajones de estacionamientos destinados para uso de los "CONDOMINOS", sin la autorización expresa de la Administración y siempre y cuando sea de manera transitoria. -----

----- **ARTÍCULO 62 SESENTA Y DOS.-** Los "VISITANTES" deberán utilizar el estacionamiento de uso común de manera tal que no invadan otros cajones, ni vías de acceso o áreas de circulación o cualquier otra del condominio que no tenga ese destino. -----

----- **ARTÍCULO 63 SESENTA Y TRES.-** El Condominio no será responsable por el robo o pérdida de los objetos dejados en el interior de los vehículos, del robo de los mismos o daños que puedan ser causados a estos. -----

----- Tampoco será responsable el Condominio, de las pérdidas de los bienes que se llegasen a extraviar al interior de las Bodegas. -----

----- **ARTÍCULO 64 SESENTA Y CUATRO.-** En el interior del condominio ninguna persona podrá con su vehículo exceder una velocidad de 10 diez kilómetros por hora, dando en todo momento preferencia al peatón y responsabilizándose de cualquier accidente que produzca. -----

----- **ARTÍCULO 65 SESENTA Y CINCO.-** El administrador se reserva el derecho de impedir la entrada al interior del condominio a los "VISITANTES" que no hayan guardado con anterioridad una conducta y comportamiento adecuado, pudiendo además y en cualquier momento solicitar el retiro a estas personas y sus vehículos cuando infrinjan el presente reglamento. -----

-----CAPITULO X DECIMO -----

----- DEL PATRIMONIO Y LOS GASTOS COMUNES.-----

----- **ARTÍCULO 66 SESENTA Y SEIS.-** El patrimonio del "CONDOMINIO" se conforma: Por las "AREAS, ELEMENTOS Y MUEBLES DE PROPIEDAD COMUN", por los recursos económicos provenientes de las cuotas ordinarias, extraordinarias y para reserva que aportan los "CONDOMINOS" o sus "CAUSAHABIENTES", así como por cualquier otra suma de dinero que ingrese al "CONDOMINIO". ---

----- **ARTÍCULO 67 SESENTA Y SIETE.-** La "ASAMBLEA DE CONDOMINOS" aprobará anualmente un presupuesto para ingresar los recursos necesarios a efecto de sufragar todos los gastos de mantenimiento y administración del "CONDOMINIO", reconocido como "PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS" en el que se establecerán todas las partidas a erogar y las cuotas ordinarias de contribución que los "CONDOMINOS" aportarán **trimestralmente**. -----

----- **ARTÍCULO 68 SESENTA Y OCHO.-** La "ASAMBLEA DE CONDOMINIOS" reunida de manera extraordinaria en cualquier momento podrá autorizar presupuestos especiales para gastos no considerados ordinarios que encuentren justificación para el "CONDOMINIO" y que los "CONDOMINIOS" deberán aportar para la ejecución de obras necesarias y de mantenimiento mayor. -----

----- **ARTÍCULO 69 SESENTA Y NUEVE.-** La "ASAMBLEA DE CONDOMINIOS" aprobará conjuntamente al presupuesto de ingresos y egresos una partida especial para constituir un fondo de reserva equivalente al importe de un mes de la cuota ordinaria del "CONDOMINIO" que anualmente será actualizada conforme al presupuesto y repuesta según su gasto. -----

----- **ARTÍCULO 70.- SETENTA.-** Serán considerados ingresos del "CONDOMINIO" y objeto de vigilancia, todas aquellas cantidades que provengan de ingresos ajenos al cumplimiento de los presupuestos citados en los artículos anteriores, los cuales deberán ser destinados para contribuir al mantenimiento y administración del "CONDOMINIO", como lo son de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: Renta de "ÁREAS COMUNES", de espacios publicitarios, antenas de compañías transmisoras, etc. -----

----- **ARTÍCULO 71 SETENTA Y UNO.-** Cada "CONDOMINO" o "CAUSAHABIENTE" deberá contribuir con el presupuesto general de ingresos y egresos mediante el pago de la cuota ordinaria que será calculada al igual que las demás cuotas que resultes aprobadas en proporción al indiviso de sus "UNIDADES PRIVATIVAS" o "DEPARTAMENTOS". -----

----- **ARTÍCULO 72 SETENTA Y DOS.-** Las cuotas ordinarias para cubrir el presupuesto general de ingresos y egresos deberán ser pagadas por los "CONDOMINIOS" **cuatrimestralmente, por adelantado**, dentro de los diez primeros días de cada mes, sin previo cobro o requerimiento, en la oficina del Administrador. Las cuotas extraordinarias deberán pagarse en los plazos que establezca la Asamblea. -----

----- **ARTÍCULO 73 SETENTA Y TRES.-** Si el presupuesto general de ingresos y egresos resulta insuficiente, el Administrador convocará a la ASAMBLEA para que resuelva lo conducente y al caso resulte aprobada una cuota ordinaria complementaria. -----

----- **ARTÍCULO 74 SETENTA Y CUATRO.-** Los "CONDOMINIOS" que no paguen oportunamente las cuotas ordinarias y extraordinarias, fondo de reserva o cualquier otra obligación económica a su cargo, deberán **pagar una penalización** razón de una tasa del **10% diez por** ciento mensual. Lo anterior será exigible hasta el cumplimiento total de cualquier saldo insoluto. **Transcurridos 2 dos periodos de pagos de las cuotas de mantenimiento, de algún condómino, se le interrumpirá el servicio de luz y de gas, el cual es a cargo del "CONDOMINIO".** -----

----- **ARTÍCULO 75 SETENTA Y CINCO.-** Contra los "CONDOMINIOS" y sus "CAUSAHABIENTES" que incumplan con el pago de las cuotas aludidas en los artículos anteriores,

procederán las acciones que al efecto establece este Reglamento y la ley correspondiente, como lo son de manera enunciativa más no limitativa las siguientes: Las de pago, ejecución y embargo en contra de los bienes propiedad de los incumplidos fundadas en la acción Civil Ejecutiva cuyo documento base lo será el estado de cuenta de adeudos (de cuotas y otras obligaciones económicas, gastos, intereses moratorios y penas convencionales) que resulten aprobadas o sean exigibles de conformidad con el presente Reglamento, suscritas por el Administrador y con la aprobación del Presidente del CONSEJO DE vigilancia. Lo anterior solo podrá ser exigido legalmente cuando hayan transcurrido 90 noventa días de haberse vencido el plazo para el pago de cualquier cantidad insoluta obligada. -----

----- **ARTÍCULO 76 SETENTA Y SEIS.**- Con independencia de lo consignado en el ARTÍCULO anterior, El "CONDOMINIO" o como consecuencia por su "CAUSAHABIENTE" que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos a los demás condóminos será demandado por el Administrador ante Juez de Primera Instancia para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales sobre su "UNIDAD PRIVATIVA" o "DEPARTAMENTO. Así mismo y con independencia de lo anterior, el incumplido podrá ser demandado por los daños y perjuicios que cause a los demás. -----

----- **ARTÍCULO 77 SETENTA Y SIETE.**- Son gastos de vigilancia y mantenimiento del "CONDOMINIO" a cargo de todos los "CONDOMINIOS" los siguientes: -----

----- El gasto en los "BIENES COMUNES" por los servicios generales de suministro como lo son de manera enunciativa más no limitativa el consumo de agua, energía eléctrica, teléfonos, intercomunicación, telecable, Internet, fumigación, y en general todos los que por éste concepto se causen. ---- -----

----- Los honorarios, comisiones, sueldo del Administrador, salarios, compensaciones e indemnizaciones de toda clase, cuotas del Seguro Social, Infonavit, Impuestos y derechos, etc.-----

----- Los honorarios a operadores, empresas o profesionistas o asesores que intervengan en el "CONDOMINIO". -----

----- El costo de los implementos y equipo de limpieza y cuidado de los "BIENES COMUNES".-----

----- El costo de las obras que correspondan al "CONDOMINIO", y las inversiones en activos indispensables para cumplir con las tareas de mantenimiento y administración del mismo.-----

----- Los costos y gastos de conservación, reparación, mantenimiento, reposición y mejoramiento de los "BIENES COMUNES", y de la vigilancia y administración en general. -----

----- Los demás análogos o similares a los anteriores conforme a la Ley o los que apruebe como tales la Asamblea de "CONDOMINIOS".-----

----- **ARTÍCULO 78 SETENTA Y OCHO.**- Todas las cantidades de dinero ingresadas al "CONDOMINIO" deberán ser depositadas en cuentas de cheques o inversiones seguras y de fácil

realización en instituciones financieras Mexicanas debidamente autorizadas. Dichas cuentas deberán ser aperturadas a nombre del "CONDOMINIO", o de la Asociación que sea creada para llevar a cabo la administración del mismo y para la disposición de los fondos será necesario las firmas de dos de las siguientes personas: Administrador, Presidente, Secretario o Tesorero del Consejo de vigilancia y que deberán registrarse para tales efectos. -----

----- **CAPITULO XI DECIMO PRIMERO.** -----

----- **DE LAS ASAMBLEAS DE CONDOMINOS.** -----

----- **ARTÍCULO 79.- SETENTA Y NUEVE.-** La ASAMBLEA DE CONDOMINOS es el órgano supremo de vigilancia y gobierno del "CONDOMINIO"; sus decisiones legalmente adoptadas serán obligatorias para todos los "CONDOMINOS", incluso para los ausentes o disidentes por minoría, CAUSAHABIENTES, y VISITANTES.-----

----- **ARTÍCULO 80 OCHENTA.-** A la ASAMBLEA DE CONDOMINOS asistirán con voz y voto cada uno de los "CONDOMINOS", en forma personal o por conducto de apoderado. El consejo de vigilancia tendrá la facultad de imponer sanciones económicas a los condóminos que sin causa justificada dejen de asistir a las reuniones de la Asamblea General. -----

----- **ARTÍCULO 81 OCHENTA Y UNO.-** Para poder asistir a la ASAMBLEA DE CONDOMINOS los representantes o apoderados deberán acreditar su representación, mediante simple carta poder firmada ante testigos que contenga los conceptos de la habilitación y la firma del poderdante que legitime dicho acto; el voto de cada uno de los Condóminos tendrá un valor equivalente al indiviso que representan sus "UNIDADES", "DEPARTAMENTOS" o "LOCALES COMERCIALES" que ha quedado identificado en el "REGIMEN DEL CONDOMINIO".-----

----- **ARTÍCULO 82 OCHENTA Y DOS.-** Cualquier otro tipo de representación a la prevista en el ARTÍCULO que antecede, se regirá por lo dispuesto en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit. -----

----- **ARTÍCULO 83 OCHENTA Y TRES.-** Cualquier persona que haya celebrado Contrato de Promesa de Compra Venta o Compra Venta informal o tenga el carácter de fideicomisario, sin que el transmitente se haya expresamente Reservado el Dominio respecto de cualquier "UNIDAD PRIVATIVA" o "DEPARTAMENTO", será considerada como Condómino para los efectos de este Reglamento siempre y cuando no se encuentre demandado por el trasmite por la rescisión del contrato que le da ese carácter, ante la Autoridad Judicial. -----

----- **ARTÍCULO 84 OCHENTA Y CUATRO.-** En las "ASAMBLEAS DE CONDOMINOS" la votación será personal y pública. -----

----- **ARTÍCULO 85 OCHENTA Y CINCO.-** La "ASAMBLEA DE CONDOMINOS" tendrá verificativo dentro de los tres primeros meses de cada año y cuantas veces ocurran asuntos ordinarios o

extraordinarios que lo ameriten, convocada a juicio del Consejo de vigilancia, del Administrador de un número de "CONDOMINIOS" o de acreedores registrados que representen cuando menos el 20% veinte por ciento del porcentaje total de indiviso de nuestro del "CONDOMINIO" debidamente comprobado, a través de un Juez de Primera Instancia del ramo Civil de la zona metropolitana de Bucerías Nayarit. -----

----- **ARTÍCULO 86 OCHENTA Y SEIS.-** La "ASAMBLEA" se reunirá preferentemente en el lugar que para tal efecto sea habilitado dentro del propio "CONDOMINIO" o en cualquier otro domicilio ubicado dentro del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.-----

----- **ARTÍCULO 87 OCHENTA Y SIETE.-** Las convocatorias para la celebración de "ASAMBLEAS" ordinarias en primera convocatoria o extraordinarias deberán notificarse con un mínimo de anticipación de quince y veinte días naturales respectivamente; sin embargo, cuando se trate de casos urgentes, podrá convocarse con una anticipación menor. En el cómputo de los días, no se contará el día de la notificación. Si todos los "CONDOMINIOS" estuvieran presentes o debidamente representados, podrá celebrarse cualquier tipo de "ASAMBLEA" sin necesidad de previa convocatoria. Si en las Asambleas no pudieren tratarse todos los puntos comprendidos en el Orden del Día, podrá continuar sesionando en los días subsecuentes que se determinen sin necesidad de nueva convocatoria y se declarará legalmente constituida con el número de condóminos que asistan siempre y cuando no se trate de asuntos que tengan expresamente establecido en este reglamento una mayoría especial.-----

----- **ARTÍCULO 88 OCHENTA Y OCHO.-** Las convocatorias para la celebración de las "ASAMBLEAS DE CONDOMINIOS" deberán contener la Orden del Día, el lugar donde se ha de celebrarse y la fecha y hora señaladas para su realización. Su notificación se producirá y surtirá efectos legales mediante convocatoria publicada en cualquiera de los diarios de mayor circulación del domicilio del "CONDOMINIO" y fijada en los lugares más visibles del "CONDOMINIO". Los condóminos podrán además señalar por escrito al Administrador, un domicilio convencional para recibir las convocatorias por medio del servicio postal o por cualquier otro medio indubitable.-----

----- **ARTÍCULO 89 OCHENTA Y NUEVE.-** Para la celebración de Asamblea Ordinaria en segunda convocatoria se utilizará el mismo texto que para la primera y de manera simultánea, pero su celebración será dentro de un plazo no menor de siete, ni mayor de quince días contados a partir de la fecha señalada para la primera convocatoria.-----

----- **ARTÍCULO 90 NOVENTA.-** Para que las Asambleas ordinarias se consideren legalmente instaladas por virtud de la primera convocatoria, será necesario que concurran o esté representado cuando menos el 51% cincuenta y uno por ciento del total del indiviso del "CONDOMINIO". Cuando se trate de segunda convocatoria, bastará con el número de Condóminos que concurran, siendo válidos los acuerdos tomados por el voto mayoritario de los condóminos asistentes. Las Asambleas extraordinarias, podrán siempre celebrarse en primera convocatoria con el número de condóminos que asistan, pero solo

serán validos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por condóminos que representen cuando menos el 75% setenta y cinco de los derechos (indiviso) sobre el "CONDOMINIO". Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante asamblea en la que concurran los condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes 30 treinta días naturales a su celebración, por condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma autentica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y los aprueben.-----

----- **ARTÍCULO 91 NOVENTA Y UNO.**- Las resoluciones en las Asambleas cuando se declaren legalmente instaladas se tomarán por mayoría de votos, salvo las Asambleas extraordinarias cuyo acuerdo requerirá del voto en ese sentido de cuando menos el 75% setenta y cinco por ciento del indiviso total del "CONDOMINIO" o de un porcentaje mayor cuando se encuentre previsto en este reglamento.-----

----- **ARTÍCULO 92 NOVENTA Y DOS.**- Las ASAMBLEAS serán presididas por el Presidente del Consejo de vigilancia y a falta de este por la persona designada por los "CONDOMINOS" asistentes.-----

----- **ARTÍCULO 93 NOVENTA Y TRES.**- En las ASAMBLEAS el Administrador actuará como Secretario, en su ausencia la persona designada por los "CONDOMINOS" asistentes. El Secretario levantará el acta de asamblea y la transcribirá en el Libro de Actas, mismo que deberá estar autorizado por la Autoridad Municipal y que el Administrador guardará y tendrá a su cargo y a disposición de los "CONDOMINOS". El Administrador podrá optar por protocolizar las Actas de Asamblea ante Notario Público con residencia o jurisdicción del Municipio de la ubicación del "CONDOMINIO" y solicitarle el registro correspondiente.-----

----- **ARTÍCULO 94 NOVENTA Y CUATRO.**- El Presidente de la ASAMBLEA nombrará dos escrutadores de entre los "CONDOMINOS" presentes. Los escrutadores harán constar los nombres de los "CONDOMINOS" que asistan a la Asamblea, y verificarán su identidad y firma en la lista correspondiente, así como el porcentaje de indiviso que representan en el "CONDOMINIO" para determinar la existencia del quórum legal requerido.-----

----- **ARTÍCULO 95 NOVENTA Y CINCO.**- El acta a que se refiere el ARTÍCULO 93 noventa y tres será autorizada por la fe del Propio Secretario y el Presidente de la Asamblea, los escrutadores solo firmarán la lista de asistencia la cual deberá ser agregada.-----

----- **ARTÍCULO 96 NOVENTA Y SEIS.**- Las resoluciones que se adopten en la "ASAMBLEA DE CONDOMINOS" de conformidad con el artículo 97 noventa y siete serán obligatorias para todos los "CONDOMINOS", aún los Ausentes o Disidentes por minoría, así como a los "CAUSAHABIENTES, DEPENDIENTES y VISITANTES".-----

----- **ARTÍCULO 97 NOVENTA Y SIETE.**- Independientemente de los demás porcentajes identificados en este reglamento se requiere la mayoría calificada que a continuación se indican para que la "ASAMBLEA EXTRAORDINARIA" resuelva los siguientes asuntos: -----

----- Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, requerirá el acuerdo del 75% del total del indiviso que representen los "CONDOMINIOS".-----

----- Para resolver sobre la reconstrucción de "CONDOMINIO", su demolición, y la venta de los "BIENES COMUNES" en los casos de destrucción, ruina o vetustez del "CONDOMINIO" se estará a lo dispuesto en lo establecido en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit, .-----

----- Será necesario el voto del 75% setenta y cinco por ciento del total del indiviso que representen los "CONDOMINIOS" para modificar la "ESCRITURA CONSTITUTIVA" de este "CONDOMINIO" o del presente Reglamento, con excepción de los casos la Ley en la materia establece un quórum más alto para ello. -----

----- El 75% setenta y cinco por ciento del total del indiviso que representan los "CONDOMINIOS" para transformar y disponer de los bienes comunes, que no sean de los de "uso exclusivo", así como incorporar nuevas áreas o separar las afectas al mismo.-----

----- El 75% setenta y cinco por ciento del total de indiviso para los demás casos previstos en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit. -----

----- **ARTÍCULO 98 NOVENTA Y OCHO.**- Cuando en una "ASAMBLEA" no se llegue a un acuerdo por existir entre los "CONDOMINIOS" opiniones encontradas y la votación resulte empatada, el Consejo de vigilancia tomará las decisiones de urgencia que considere conveniente y someterá con inmediatez dicho asunto para su resolución a una mediación arbitral o en su caso a los Tribunales competentes del partido Judicial de la ubicación del "CONDOMINIO". -----

----- **ARTÍCULO 99 NOVENTA Y NUEVE.**- Las ASAMBLEAS ORDINARIAS deberán ocuparse de los siguientes asuntos:-----

----- Informe General sobre el "CONDOMINIO" tanto en bienes y servicios como su posición financiera. Lo anterior deberá estar a disposición de los condóminos en la oficina del administrador con cuando menos 15 quince días naturales de anticipación de la fecha señalada para la celebración de asamblea. -----

----- Elección de los integrantes del Consejo de vigilancia y en su caso, de las Comisiones Especiales. -----

----- Designación del Administrador. -----

----- Aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el siguiente año, en el que se incluirá el importe de las cuotas ordinarias que conformarán los FONDOS PARA GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION del "CONDOMINIO", el fondo de reserva y las cuotas extraordinarias. -----

----- Resolución de cualquier asunto ordinario relacionado con el "CONDOMINIO EL ANCLOTE".--

----- En general, adoptar las medidas conducentes sobre los puntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades del Consejo de vigilancia o de las conferidas al Administrador.-----

----- **ARTÍCULO 100 CIEN.-** Las ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS, se reunirán en cualquier tiempo y con apego a lo establecido en la Ley de la Materia y resolverá sobre lo siguiente: -----

----- Modificar el Régimen o el Reglamento del "CONDOMINIO". -----

----- Realizar obras voluntarias o de mejoramiento. -----

----- Transformar y disponer de los bienes comunes.-----

----- Acordar sobre la extinción del Régimen de Condominio. -----

----- Incorporar nuevas áreas al Régimen de Propiedad en Condominio o separar áreas afectas al mismo. -----

----- Pedir al Juez se obligue a un Condómino a la venta de sus derechos (propiedad).-----

----- Acordar la reconstrucción del inmueble afecto al Régimen. -----

----- Resolución de cualquier asunto de carácter extraordinario relacionado con el "CONDOMINIO EL ANCLOTE. -----

----- Las demás decisiones que correspondan a los Condóminos reunidos en esta Asamblea. -----

----- **CAPITULO XII DECIMO SEGUNDO** -----

----- **DEL CONSEJO DE VIGILANCIA** -----

----- **ARTÍCULO 101 CIENTO UNO.-** El Consejo de vigilancia, estará formado por 3 tres "CONDOMINOS" o representantes de "CONDOMINOS" elegidos en calidad de miembros propietarios. El desempeño de dichos cargos será gratuito, salvo disposición en contrario de la Asamblea.-----

----- **ARTÍCULO 102 CIENTO DOS.-** Los miembros del CONSEJO DE vigilancia serán nombrados por la ASAMBLEA DE "CONDOMINOS" y solo podrán ser removidos por ésta. Mientras la "ASAMBLEA" no disponga lo contrario, los miembros del CONSEJO DE vigilancia durarán en su encargo un año y **no podrán ser reelectos en periodos sucesivos,** pero en todo caso continuarán en funciones hasta en tanto hayan sido designados los que deban sustituirlos. -----

----- **ARTÍCULO 103 CIENTO TRES.-** La Asamblea designará los cargos que deberán ocupar los miembros del CONSEJO DE vigilancia debiendo ser un Presidente: un Secretario que sustituirá al Presidente en caso de renuncia o ausencia temporal o permanente, un Tesorero y dos Vocales quienes

en caso de renuncia o separación de los otros miembros con cargo en éste Consejo, serán sustituidos por los que entre ellos se designe. -----

----- **ARTÍCULO 104 CIENTO CUATRO.-** Todas las reuniones del CONSEJO DE vigilancia para ser válidas deberán contar con la presencia de la mayoría de sus miembros y se llevarán a cabo cuanto éste órgano de vigilancia establezca su periodicidad. -----

----- **ARTÍCULO 105 CIENTO CINCO.-** La notificación para la reunión del CONSEJO DE vigilancia será emitida por el Administrador o la mayoría de sus miembros, según el caso, con la anticipación que la urgencia del asunto a tratar permita, debiendo indicarse el orden del día, el lugar y hora de su celebración dentro de Punta Mita, Nayarit. -----

----- **ARTÍCULO 106 CIENTO SEIS.-** El CONSEJO DE vigilancia tomará sus resoluciones por la mayoría de votos de sus miembros, pero en caso de empate quién actúe como Presidente tendrá un voto de calidad que contará como cualquier otro voto en forma adicional. En ningún caso el Administrador podrá emitir voto dentro del Consejo. -----

----- **ARTÍCULO 107 CIENTO SIETE.-** Todos los miembros del CONSEJO DE vigilancia, podrán participar en el conocimiento y votación de los asuntos a tratar. El cargo de Consejero es indelegable y su actuación deberá entenderse siempre en el cuidado de los asuntos del "CONDOMINIO" con apego a las disposiciones de éste Reglamento y de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit. -----

----- **ARTÍCULO 108 CIENTO OCHO.-** De todas las reuniones del CONSEJO DE vigilancia se levantará un acta que será firmada por todos los miembros asistentes. El Administrador del CONDOMINIO conservará las actas cronológicamente y las tendrá a disposición de los "CONDOMINOS" cuando estos se las soliciten, conjuntamente con la demás correspondencia y documentación relativa al "CONDOMINIO". El CONSEJO DE vigilancia actuará en sus reuniones con la presencia del Administrador y sólo en casos especiales se pedirá su retiro. -----

----- **ARTÍCULO 109 CIENTO NUEVE.-** El CONSEJO DE vigilancia tendrá, independientemente de las señaladas en el ARTÍCULO 1017 mil dieciséis de la Ley, las siguientes facultades: -----

----- Vigilar el cumplimiento de la "ESCRITURA CONSTITUTIVA", de este Reglamento de las resoluciones de la "ASAMBLEA DE CONDOMINOS", de este mismo órgano y del Administrador. -----

----- Cuidar la buena gestión y la eficiencia del Administrador, recibir las quejas de los "CONDOMINOS" y tomar las medidas que estime convenientes, oyendo a los interesados y al propio Administrador. -----

----- Resolver los asuntos que excedan las facultades del Administrador y que no están reservadas a las ASAMBLEAS DE "CONDOMINOS". -----

----- Autorizar las medidas de urgencia que estime convenientes en los casos que estén reservados a la "ASAMBLEA", pero que no puedan quedar pendientes hasta la reunión de la misma. -----

----- Convocar a la "ASAMBLEA DE CONDOMINIOS" ordinarias o extraordinarias. -----

----- Revisar el informe, los estados de cuenta y el balance contable que le sean presentados por el Administrador y los Asesores del "CONDOMINIO". -----

----- Presentar anualmente a la "ASAMBLEA" el informe de sus actividades y el balance contable del "CONDOMINIO", documentos que deberán estar a disposición de los "CONDOMINIOS" por lo menos quince días naturales antes de su celebración en las oficinas de la Administración. -----

----- Determinar y en su caso aplicar las sanciones que correspondan a los "CONDOMINIOS" o a sus "CAUSAHABIENTES" incumplidos, de conformidad con el capítulo respectivo de éste Reglamento. ----

----- Cuidar el manejo que realice el Administrador de los fondos y patrimonio del "CONDOMINIO". -----

----- Ejecutar los acuerdos que le encomiende la "ASAMBLEA". -----

----- La mayoría de los miembros del Consejo de vigilancia actuando mancomunadamente tendrán permanentemente la representación del condominio atento a lo dispuesto en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit. por lo que ve a asuntos de carácter administrativo y judicial y por lo tanto tendrá las facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas y para actos de administración de conformidad con los dos primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil Federal, es decir: En los poderes judiciales bastará decir que se otorgan con ese carácter para que el Apoderado pueda representar al poderdante en todo negocio de jurisdicción voluntaria, mixta y contenciosa, desde su principio hasta su fin, debiendo actuar en todo momento para este efecto con la asesoría de un profesional del Derecho quien deber suscribir y actuar conjuntamente con éste; en los poderes generales para administrar bienes, bastar decir que se otorgan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. Tendrá además las facultades para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo 9° noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y aperturar por el "CONDOMINIO" todo tipo de cuentas bancarias y a suscribir cheques. Asimismo también se le confiere facultades especiales para que en los términos del artículo 282 doscientos ochenta y dos BIS del Código de Procedimientos Civiles del Estado comparezca a la audiencia de conciliación prevista por dicho ordenamiento para que por el "CONDOMINIO" pueda celebrar los convenios que produzcan una solución a los litigios en donde se vea involucrado. Asimismo se le confieren poder especial para Actos de administración en materia laboral, para que conforme a la Ley Federal de Trabajo comparezca ante las juntas y/o federales de Conciliación y Arbitraje en defensa del "CONDOMINIO" que en relación con los asuntos de ese carácter que pudieran presentarse, asistir a las audiencias, contestar demandas, ofertar pruebas, absolver posiciones, desahogar la confesional,

intentar o desistirse del juicio de amparo. Así mismo se establece la facultad a este Consejo de vigilancia para delegar o revocar en todo o en parte el presente poder a los terceros que éste resuelva. -----

----- Contratar a los asesores del "CONDOMINIO" que fueran necesarios y autorizar sus honorarios. -----

----- Intervenir en los conflictos entre "CONDOMINIOS" "CAUSAHABIENTES" y "VISITANTES". -----

----- Tendrá adicionalmente todas las facultades conferidas al Administrador de conformidad con el Código Civil del Estado de Nayarit y lo dispuesto por éste reglamento, pudiendo adicionalmente revocarle al mismo cualquier decisión. -----

----- Elaborar y actualizar en el tiempo el Reglamento de adaptación y acondicionamiento de las unidades privativas o departamentos, que tendrá el carácter de obligatorio para todos los condóminos o sus causahabientes. -----

----- Las demás que establece la Ley y este Reglamento. -----

----- CAPITULO XIII DECIMO TERCERO. -----

----- DEL ADMINISTRADOR. -----

----- **ARTÍCULO 110 CIENTO DIEZ.-** La Administración del "CONDOMINIO" estará a cargo de la persona física o moral que designe la "ASAMBLEA DE "CONDOMINIOS". -----

----- **ARTÍCULO 111 CIENTO ONCE.-** El Administrador podrá ser nombrado y removido en cualquier tiempo por la "ASAMBLEA". -----

----- **ARTÍCULO 112 CIENTO DOCE.-** Solo en los casos de falta temporal injustificada o definitiva, de incumplimiento grave al presente reglamento o de renuncia del "ADMINISTRADOR", el Consejo de vigilancia designará quien lo sustituya, solicitando su ratificación a la brevedad posible a la "ASAMBLEA DE CONDOMINIOS". -----

----- **ARTÍCULO 113 CIENTO TRECE.-** El Administrador también tendrá la representación del "CONDOMINIO" por lo que ve a asuntos de carácter administrativo y judicial y por lo tanto tendrá las facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas y para actos de administración de conformidad con los dos primeros párrafos del artículo 2254 dos mil doscientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, es decir: En los poderes judiciales bastará decir que se otorgan con ese carácter para que el Apoderado pueda representar al poderdante en todo negocio de jurisdicción voluntaria, mixta y contenciosa, desde su principio hasta su fin debiendo actuar en todo momento para este efecto con la asesoría de un profesional del Derecho quien deber suscribir y actuar conjuntamente con éste; en los poderes generales para administrar bienes, bastará decir que se otorgan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas pero al caso conforme lo previene el artículo 2208 dos mil doscientos ocho del citado ordenamiento se limita este mandato para que el Administrador no pueda obligar al "CONDOMINIO" ya sea administrativa o cambiariamente por más del equivalente a

tres meses del presupuesto general de ingresos y egresos anualmente aprobado por la asamblea. Tendrá además las facultades para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo 9° de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y aperturar por el "CONDOMINIO" todo tipo de cuentas bancarias y a suscribir cheques, con las limitaciones anteriormente señaladas. Tendrá además facultades para que en los términos del artículo 282 doscientos ochenta y dos BIS del Código de Procedimientos Civiles del Estado comparezca a la audiencia de conciliación prevista por dicho ordenamiento para que por el "CONDOMINIO" pueda celebrar los convenios que produzcan una solución a los litigios en donde el "CONDOMINIO" se encuentre involucrado. Así mismo se le otorga poder especial para actos de administración en materia laboral, de conformidad con los artículos 11 once, 692 seiscientos noventa y dos, 695 seiscientos noventa y cinco, 876 ochocientos setenta y seis, de la Ley Federal del Trabajo para que comparezca ante las juntas y federales de Conciliación y Arbitraje en defensa del "CONDOMINIO", en relación con los asuntos de ese carácter que pudieran presentarse, asistir a las audiencias, contestar demandas, ofertar pruebas, absolver posiciones, desahogar la confesional, intentar o desistirse del juicio de amparo. También se establece la facultad para que el Administrador pueda delegar en todo o en parte el presente poder a los terceros que ésta resuelva y revoque los que en su caso hubiera otorgado. -----

----- **ARTÍCULO 114 CIENTO CATORCE.**- Los acuerdos del Administrador en los asuntos de su competencia, obligarán a los "CONDOMINOS", CAUSAHABIENTES y VISITANTES, los cuales podrán ser revocados o modificados por el acuerdo del Consejo de vigilancia o de la Asamblea.-----

----- **ARTÍCULO 115 CIENTO QUIENCE.**- El Administrador con autorización previa del "CONSEJO DE vigilancia" nombrará y removerá al personal que deberá auxiliario en el ejercicio de sus funciones, dentro de los límites del presupuesto de ingresos y egresos autorizado por la "ASAMBLEA". ---

----- **ARTÍCULO 116 CIENTO DIECISEIS.**- Los empleados dependerán directamente del Administrador quien si así lo determina pudiendo además contratar la realización de cualquier servicio previsto en el presupuesto con empresas especializadas en el ramo, previa autorización del Consejo de vigilancia.-- -----

----- **ARTÍCULO 117 CIENTO DIECISIETE.**- El Administrador será solidariamente responsable por las irregularidades cometidas por quien le haya precedido en el cargo, especialmente por las económicas, fiscales y de seguridad social, si no las hace del conocimiento al "CONSEJO DE vigilancia" dentro de los sesenta días naturales siguientes a aquel en que sea enterado de las mismas. -----

----- **ARTÍCULO 118 CIENTO DIECIOCHO.**- El Administrador quedará libre de responsabilidad cuando actúe cumpliendo las resoluciones adoptadas por el "CONSEJO DE vigilancia", sin embargo, en los casos de improcedencia o ilicitud notoria de dichas resoluciones, deberá abstenerse de actuar y de inmediato convocará a la "ASAMBLEA DE CONDOMINOS" para notificar tal situación. -----

----- **ARTÍCULO 119 CIENTO DIECINUEVE.**- El Administrador del "CONDOMINIO" independientemente de las facultades y obligaciones que se señalan la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit, tendrá a su cargo las siguientes: -----

----- Convocar a Asamblea, -----

----- Cuidar la seguridad del "CONDOMINIO", así como la conservación, aseo, vigilancia y mantenimiento del mismo. -----

----- Determinar y supervisar las funciones del personal a su cargo. -----

----- Contratar los operarios, profesionistas y servicios que se requieran para la conservación y operación del "CONDOMINIO" y la atención de los asuntos del mismo, previa autorización del Consejo de vigilancia.-- -----

----- Cuidar el cumplimiento de las estipulaciones que contiene la "ESCRITURA CONSTITUTIVA" que incorpora a este Reglamento, los acuerdos de la ASAMBLEA DE "CONDOMINIOS" y los del "CONSEJO DE vigilancia". -----

----- Cuidar que dentro del "CONDOMINIO" se conserve el orden y el respeto a las normas morales así como las buenas costumbres por parte de los "CONDOMINIOS", "CAUSAHABIENTES" y "VISITANTES" y en consecuencia dictar las medidas necesarias para impedir la entrada o expulsar del "CONDOMINIO" a las personas que causen disturbios, atenten contra la reputación, seguridad y el buen funcionamiento del "CONDOMINIO" o alteren la paz y el orden público. -----

----- Dar cuenta inmediata al Consejo de vigilancia de todos los incidentes y problemas importantes que se presenten en el "CONDOMINIO" y tomar las medidas que se requieran al respecto, según el caso.-----

----- Preparar y proponer a la "ASAMBLEA" el presupuesto general de ingresos y egresos, del "CONDOMINIO" y en su caso los presupuestos extraordinarios y para la reposición del fondo de reserva.-

----- Cobrar y recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias o de cualquier otra naturaleza que deban cubrir los "CONDOMINIOS" y otorgar los recibos o liquidaciones correspondientes, hacer los pagos que procedan a cargo del patrimonio del "CONDOMINIO" y recabar los comprobantes respectivos. -----

----- Liquidar oportunamente los impuestos y derechos a que se encuentre obligado el "CONDOMINIO". -----

----- Manejar los fondos en la cuenta de inversión bancaria y de cheques que apruebe el Consejo de vigilancia, en la Institución de crédito que el Consejo de vigilancia elija. Cualquier cantidad que se tenga que erogar en relación a los gastos del "CONDOMINIO", deberá efectuarse en mancomún con los miembros del Consejo de vigilancia autorizados. -----

----- Depositar en las cuentas bancarias del "CONDOMINIO" toda clase de fondos que reciba, dentro de los tres días naturales siguientes a aquel en que lleguen a su poder. -----

----- Llevar las cuentas del "CONDOMINIO"; guardar y tener al corriente los libros de contabilidad correspondientes, el libro de actas y acuerdos, el libro de actas del "CONSEJO DE vigilancia", el libro para registrar los ingresos y egresos del CONDOMINIO, o cualquier otro que auxilie a llevar los registros aludidos. -----

----- Rendir mensualmente informe y cuentas de su gestión al Consejo de vigilancia y trimestralmente a los CONDOMINOS que lo soliciten. -----

----- Ejercitar las acciones legales previstas en este reglamento. -----

----- Cuidar el cumplimiento de las disposiciones que las autoridades correspondientes, sean Federales, Estatales o Municipales, que impongan al "CONDOMINIO". -----

----- Fijar el horario de operación del "CONDOMINIO" y establecer con la autorización del "CONSEJO DE vigilancia" los demás reglamentos o disposiciones necesarias respecto del uso en las instalaciones y servicios condominiales. -----

----- Llevar el registro de los Contratos de Arrendamiento que celebren los "CONDOMINOS" o cualquier otro mediante el cual se derive la posesión de algún "DEPARTAMENTO" y de los gravámenes que se finquen sobre los mismos, vigilando que dichos Contratos no contengan disposiciones contrarias a este reglamento. -----

----- Proponer al Consejo de vigilancia las sanciones que correspondan a los "CONDOMINOS" por falta de pago de las obligaciones a su cargo o por infracciones a este Reglamento o a la "LEY". -----

----- En general, ejercitar todas las demás facultades necesarias para la administración ordinaria del "CONDOMINIO" y cumplir con las demás obligaciones que consigna la "LEY", el presente Reglamento o cualquier otra disposición legal que deba observar el "CONDOMINIO". -----

----- Tendrá la facultad para restablecer a costa del incumplido el buen funcionamiento de las instalaciones de los "DEPARTAMENTOS" que pongan en riesgo la seguridad del "CONDOMINIO" o la de cualquier persona. -----

----- A solicitar a los "CONDOMINOS", o sus "CAUSAHABIENTES" los documentos oficiales o particulares que amparen el cumplimiento de los reglamentos y leyes que los obligan en relación con sus "DEPARTAMENTOS". -----

----- CAPITULO XIV DECIMO CUARTO. -----

----- SANCIONES. -----

----- **ARTÍCULO 120 CIENTO VEINTE.**- Los "CONDOMINOS", serán responsables del pago y cumplimiento de las sanciones establecidas en éste capítulo, así como de las previstas en el artículo **74 setenta y cuatro** y demás acciones que por incumplimiento a éste reglamento puedan exigírseles. -----

----- **ARTÍCULO 121 CIENTO VEINTIUNO.-** Los "CONDOMINOS" de conformidad con este capítulo, serán solidariamente responsables frente al "CONDOMINIO" del pago y cumplimiento de las sanciones que establece éste reglamento o cualquier ley relacionada con el "CONDOMINIO". -----

----- **ARTÍCULO 122 CIENTO VEINTIDOS.-** Los "CONDÓMINOS" y sus "CAUSAHABIENTES" pagarán independientemente de los intereses moratorios y las penas convencionales previstas en los artículos **74 setenta y cuatro, 75 setenta y cinco, y 76 setenta y seis,** al "CONDOMINIO" en caso de incumplir cualquiera otra de las obligaciones previstas en este reglamento o las que en el futuro determine "LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS", el "CONSEJO DE vigilancia" o el propio "ADMINISTRADOR", por concepto de pena convencional mensualmente, el equivalente al importe de una cuota ordinaria mensual aprobada o que llegare a aprobar "LA ASAMBLEA" y que le corresponda a su "DEPARTAMENTO" por todo el tiempo que transcurra hasta en tanto dichas obligaciones sean satisfechas. -----

----- **ARTÍCULO 123 CIENTO VEINTITRES.-** El "CONDOMINO" que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos a los demás condóminos, será demandado por el administrador ante el Juez de Primera Instancia de la ubicación del condominio, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales sobre la "UNIDAD PRIVATIVA" o "DEPARTAMENTO". -----

----- Si quién no cumple con sus obligaciones fuera "CAUSAHABIENTE", además será demandado por el "ADMINISTRADOR" por la desocupación del "DEPARTAMENTO" que posee. -----

----- **CAPITULO XV DÉCIMO QUINTO.** -----

----- **DESTRUCCIÓN Y EXTINCIÓN.** -----

----- **ARTÍCULO 124 CIENTO VEINTICUATRO.-** Si las construcciones que integra el "CONDOMINIO" se destruyeren en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los condóminos podrá pedir la división de los bienes comunes con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad. Si la destrucción no alcanza la gravedad antes indicada, la asamblea resolverá sobre su reconstrucción. Los condóminos que representen la minoría estarán obligados a contribuir con la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valor pericial. Lo anterior se observará también en caso de ruina o de inoperabilidad de la edificación. -----