



Reglamento

Reglamento Interior del Condominio

CAPÍTULO PRIMERO

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO

En los términos del Artículo 1006 mil seis Fracción XI Décima Primera del Código Civil del Estado de Jalisco, a continuación, se inserta el Reglamento de Administración que regirá el condominio constituido en el presente instrumento denominado "CONDOMINIO ADANA", y al que quedarán sujetos todos los adquirentes y ocupantes del mismo.

ARTÍCULO PRIMERO. - Los derechos y obligaciones de los Condóminos, arrendatarios o terceros que por cualquier motivo detenten la posesión de alguna Unidad Privativa, bodega, espacio o cajón de estacionamiento del mismo, se regulan por este Reglamento y en lo previsto en el Código Civil del Estado de Jalisco.

Definición de términos

Para efectos del presente reglamento, se entiende por:

Condominio: el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio del predio y la edificación, así como la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.

Condóminos: los titulares de la propiedad en condominio.

Áreas o bienes privativos: un espacio o un uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual.

Unidad condominal: el conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares.

Unidad Privativa: el conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Los derechos y obligaciones de los condóminos, así como la administración y operación del condominio se regirá:

- 1.- Por los artículos 161 ciento sesenta y uno, Fracción XII Décima Segunda, 1001 mil uno al 1038 mil treinta y ocho del Código Civil para el Estado de Jalisco.
- 2.- Por la presente escritura en la que se constituye el Condominio y que contiene el Reglamento del Condominio y su Administración.

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

3.- Por las escrituras de compraventa que se hagan a favor de los propietarios compradores de las Unidades Privativas del Condominio.

4.- Por las resoluciones legítimamente tomadas en las Asambleas de Condóminos.

5.- Por las escrituras en las que se formalicen las modificaciones al régimen jurídico del condominio.

ARTÍCULO TERCERO. - El conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que conformarán el condominio y harán posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se le denominará unidad condominal.

ARTÍCULO CUARTO. - DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS: Los propietarios de las Unidades Privativas no tendrán derecho al tanto. Cada propietario podrá enajenar, gravar o hipotecar, en cualquier forma, la unidad privativa que le corresponda sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En las enajenaciones, gravámenes o hipotecas mencionadas, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

No obstante, lo antes señalado, el condómino que desee transmitir su unidad privativa tendrá que estar al corriente del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias del Condominio así como encontrarse al corriente para el caso de tener alguna multa y hacerlo del conocimiento del Administrador o del Consejo de Administración, mediante una notificación por escrito.

ARTÍCULO QUINTO. - BIENES COMUNES:

II.1. El suelo (predio descrito en la presente escritura con las limitaciones impuestas por el artículo 27 veintisiete de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos);

II.2. Las obras de cimentación;

II.3. Las obras de infraestructura y equipamiento urbano;

El administrador llevará un inventario completo y actualizado de todos los bienes muebles e inmuebles, de uso general pertenecientes al condominio.

ARTÍCULO SEXTO.- DE LA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES COMUNES: Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

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

Para conservar la armonía del condominio, cada vecino procurará hacer uso de su unidad privativa sin afectar la tranquilidad de los demás condóminos, ni destinarla a usos contrarios a los señalados en la escritura constitutiva.

Reglamento Interior del condominio - Capítulo Primero

El condómino que no haga uso de su propiedad o de algunos bienes comunes, no quedará exento de las obligaciones que le competan como tal.

Corresponderá en forma exclusiva al titular de cada unidad condominal, el uso de las áreas comunes de uso exclusivo que a la unidad correspondan, sin que el resto de los condóminos tenga derecho de uso alguno sobre éstas.

Las áreas de uso común, así como las áreas comunes de uso exclusivo, podrán ser cambiadas o destinadas a un fin distinto al que fueron autorizadas, mediante votación que se realice por la Asamblea Extraordinaria de Condóminos, previa aprobación por mayoría de los mismos; en el caso de las áreas comunes de uso exclusivo, se deberá contar, además, con la aprobación del titular de la unidad privativa que le corresponda dicha área común de uso exclusivo.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - DE LAS OBRAS GENERALES: Para la realización de obras en bienes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas, así como cualesquier otra que se llegare a adoptar:

I.- Las obras de conservación y/o mantenimiento se efectuarán por determinación del Administrador, siguiendo instrucciones permanentes y precisas del Consejo de Administración, sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

II.- Las obras de mejoramiento se harán previo acuerdo de condóminos tomado en asamblea extraordinaria.

Dichas obras serán dirigidas en su ejecución por el administrador, con la vigilancia del consejo de administración o cuando se nombre una comisión específica para ello, bajo responsabilidad de la misma.

No se realizarán obras que atenten a la estabilidad e infraestructura del edificio, o que menoscaben la seguridad o comodidad del condominio, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o un servicio común, aunque sólo sea a un condómino; a no ser que éste consienta y sea indemnizado proporcionalmente por los demás; y,

III.- Las reparaciones urgentes a bienes comunes cuyo desperfecto ponga en peligro la seguridad de los condóminos, la integridad del inmueble o que impidan el buen funcionamiento de los servicios comunes, deberán ser efectuadas por el administrador en tiempo prudente, de no hacerlo o a falta de administrador, se mandarán realizar por cualquier condómino, sin necesidad de autorización previa, a quien le serán reembolsados los gastos de las mismas, repartiendo el costo entre los condóminos, debiéndose someter finalmente dicho pago a justificación y comprobación en la próxima asamblea de condóminos.

Cada condómino podrá realizar las obras y adaptaciones que corresponda a su unidad

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que afecte a la fachada del edificio, la estructura, la cimentación, las paredes maestras, las azoteas, las redes de descargas de aguas residuales, las instalaciones eléctricas ni aquellas que puedan perjudicar la estética, la seguridad, la durabilidad o la comodidad del edificio.

Cada Condómino estará sujeto invariablemente a respetar, acatar y mantener en todo momento los lineamientos que a continuación se indican para mantener la certificación "EDGE" del Condominio y del Edificio cuando se trate de obras, mejoras o adaptaciones al interior de su unidad privativa.

Iluminación Interior

En caso de cambio o reemplazamiento de luminarias, el dueño o inquilino se obliga a cumplir con la instalación de luminarias de tecnología LED en todos los espacios interiores de los departamentos: Sala, cocina, comedor, baños, dormitorios y pasillos.

Aire acondicionado

Todo equipo de refrigeración y/o de aire acondicionado que se instale con contenido de refrigerante mayor a 0.5 libras debe ser libre de clorofluorocarbonos; se deberá optar por refrigerantes que no dañen la capa de ozono y no contribuyan al calentamiento global tales como Trifluorometano (HFC-23), 1,1,1,2-tetrafluorometano (HFC-134a), 1,1,1,3,3 Pentafluoropropano (HFC-245fa), refrigerante HFC-404A, refrigerante HFC-407C, refrigerante HFC-410A, refrigerante HFC-507A, dióxido de carbono, amoníaco o propano.

El coeficiente de rendimiento (COP) de los equipos de aire acondicionado a instala deberá ser mayor a 3.75 o SEER 16.

Consumo de agua

En caso de reemplazamiento o instalación adicional de muebles de baño, estos deberán cumplir con los límites máximos de flujo de agua y/o descarga indicados a continuación:

- Monomando de 4.9 lpm (cuatro punto nueve litros por minuto)
- WC de 4.8 lpd (cuatro punto ocho litros por descarga)
- Regaderas de 6.22 lpm (seis puntos veintidós litros por minuto)
- Llave de cocina 9.11 lpm (nueve puntos once litros por minuto)

Este flujo debe ser medido a una presión de 3 bares.

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

Reglamento Interior del condominio - Capítulo Primero

ARTÍCULO OCTAVO. - LIMITACIONES: 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:

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

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

III.- Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos fines de semana o días festivos, salvo por causa de fuerza mayor, la cual deberá de ser previamente consultada y autorizada por la Administración y el Consejo de Administración del Condominio.

IV.- Modificar, alterar ni destruir las áreas de uso común y

El infractor de estas disposiciones, independientemente de las sanciones que establece este título, será responsable por el pago de los daños y perjuicios.

ARTÍCULO NOVENO. - DE LA ADMINISTRACIÓN: El Condominio será administrado por quien se designe en la Asamblea Ordinaria de condóminos, pudiendo recaer este cargo en una persona física o jurídica.

Si el cargo de administrador recae en algún condómino, deberá acreditar previamente la titularidad de alguna unidad privativa, así como encontrarse al corriente de sus cuotas ordinarias, extraordinarias, especiales o de cualquier concepto de saldo.

La designación del primer administrador por el primer año contado a partir de la fecha de otorgamiento del presente instrumento compete a quien constituye el régimen de condominio.

Cuando la asamblea de condóminos decida contratar servicios profesionales para su administración, el consejo deberá celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales correspondiente conforme a las disposiciones aplicables, pudiendo ser renovado en tanto la asamblea de condóminos no determine lo contrario.

ARTÍCULO DÉCIMO. - FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: El Administrador del condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

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 la facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración, sin que las facultades de mandatario puedan ser sustituidas o delegadas salvo que así lo autorice expresamente el consejo de administración, en los términos de los 3 tres primeros párrafos

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

del Artículo 2207 dos mil doscientos siete del Código Civil vigente para el Estado de Jalisco y de los 2 dos primeros párrafos del Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos y aplicables de los demás Códigos Civiles de la República Mexicana.

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

III.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración.

IV.- Cobrar las cuotas y extender los recibos que amparen los pagos a cargo de los condóminos, para lo cual deberá contar con un listado de los porcentajes indivisos que corresponden a cada unidad privativa, determinado conforme a la suma de las superficie de la unidad privativa y de las áreas de uso exclusivo en relación con el total de las superficies que representan la totalidad de las unidades privativas y las áreas de uso exclusivo. En caso de que se permita algún condómino el uso exclusivo de un área originalmente designada como de uso común, dicha superficie computará para determinar el monto de la cuota que le corresponderá pagar.

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 de ser 3 tres:

- a).- El primer libro que será para asentar las actas de asambleas 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; y
- 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.

Los libros antes indicados deberán ser autorizados en la primera hoja útil por el secretario del ayuntamiento 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 público, con residencia a jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio.

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

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 cuenta 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.

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 este código o cualquier otro ordenamiento que le sea aplicable, la escritura constitutiva y el reglamento que se expida.

El acta que se levante con motivo de la designación del administrador será protocolizada y se tomará nota de ellas en la inscripción que al efecto se lleve en el Registro Público de la Propiedad, relativa a la constitución del régimen de propiedad en condominio.

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

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. - DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: En el Condominio, habrá un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que acuerde la asamblea, mismo que no será menor a 2 dos, debiendo constar cuando menos por los siguientes miembros: Presidente y Secretario. Para ser consejero se requiere ser propietario de alguna unidad privativa del condominio y encontrarse al corriente de sus cuotas ordinarias, extraordinarias, especiales o de cualquier concepto de saldo del Condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- REMUNERACIÓN: El cargo de consejero es indelegable y honorario.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. - El Consejo de Administración tendrá las siguientes facultades y

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

obligaciones:

- 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 se le imponen y pedir a éste informes y cuentas de sus gestiones, cuando lo estime necesario;
- III.- Reunirse cuando menos una vez al mes para recibir notificación del administrador, que podrá expresarse en forma oral o escrita respecto de la marcha y negocios del condominio verificando los estados contables y sus asientos en los libros;
- IV.- Comprobar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;
- V.- Coadyuvar con la administración en la observancia por los condóminos del cumplimiento de sus obligaciones;
- VI.- Rendir a la asamblea de condóminos, anualmente durante el primer trimestre, un informe de labores así como del estado general que guardan los asuntos del condominio y su posición financiera;
- VII.- Autorizar al administrador para otorgar o conferir directamente poder general con facultades judiciales de administración en favor de quienes estime pertinente para defensa y representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales; debiéndose tomar en cuenta lo dispuesto por la Fracción IX novena del artículo 1017 mil diecisiete del Código Civil y que dice:

“...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 el haciendo las posturas y pujas que procedan celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías. En los poderes bastará y será necesario que se relacionen los siguientes puntos:

- a).- El instrumento mediante el cual constituyó el régimen de condominio respecto de la edificación, destacándose el lugar y fecha, el notario público 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

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

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”.

El Consejo de Administración así como sus miembros en lo individual, con las limitaciones que posteriormente se precisan, tendrá las más amplias facultades para la REPRESENTACIÓN LEGAL, PATRONAL, JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL CON PODER GENERAL JUDICIAL, PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PARA ACTOS DE DOMINIO, Y PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR TODA CLASE DE TÍTULOS DE CRÉDITO Y TÍTULOS DE VALOR, en los términos de lo dispuesto por los artículos 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, 2574 dos mil quinientos setenta y cuatro y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil del Distrito Federal, aplicable en materia federal en toda la república, 2,207 dos mil doscientos siete, 2215 dos mil doscientos quince y 2236 dos mil doscientos treinta y seis del Código Civil del Estado de Jalisco, y sus correlativos de los Códigos Civiles de los restantes Estados del país; 9o. Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; 11 once, 46 cuarenta y seis, 47 cuarenta y siete, 134 ciento treinta y cuatro fracción III tres, 523 quinientos veintitrés, 692 seiscientos noventa y dos fracciones I uno, II dos y III tres, 786 setecientos ochenta y seis a 788 setecientos ochenta y ocho, 875 ochocientos setenta y cinco a 879 ochocientos setenta y nueve, 880 ochocientos ochenta, 883 ochocientos ochenta y tres y 884 ochocientos ochenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo.

El consejo de administración y sus miembros en lo individual gozarán, con las limitaciones posteriormente insertas, de toda clase de facultades generales y aún de las especiales que requieran poder o cláusula especial, respecto de todos los bienes (muebles e inmuebles, derechos reales y personales) y negocios sociales, y de una manera simplemente enunciativa y no limitativa tendrán las facultades siguientes:

Representar a la sociedad e intervenir en todo negocio de jurisdicción voluntaria, mixta o contenciosa, desde su principio hasta su fin, ante toda clase de autoridades legislativas, administrativas o judiciales, bien sean de la Federación, de los Estados o de los Municipios, ante toda clase de entidades y organismos descentralizados, ante toda clase de personas morales, y ante personas físicas; intentar y desistirse de toda clase de acciones y recursos, aún del Juicio de Amparo; transigir, estipular procedimiento convencional, designar Árbitros o Arbitradores y amigables compondores; articular y absolver posiciones; hacer y recibir pagos; presentar posturas, hacer pujas, y adquirir bienes en remate o fuera de él; presentar denuncias, querellas y acusaciones del orden penal, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, en términos de los artículos 2 fracciones I uno y III tres y 9 nueve del Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal y los correlativos de éstos en los Códigos Procesales Penales de todas las entidades federativas de la República Mexicana.

Actuar ante o frente al o los Sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo y, para todos los efectos de conflictos colectivos; actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados, y para todos los efectos de conflictos individuales; en general para todos los asuntos obrero patronales y para ejercitarse ante cualquiera de las Autoridades del Trabajo y Servicios Sociales; comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

Federales; llevar la representación patronal y legal del condominio para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicios o fuera de ellos; comparecer al desahogo de pruebas confesionales, con facultades para absolver y articular posiciones y desahogar las pruebas confesionales en todas sus partes; señalar domicilios convencionales para oír y recibir notificaciones; acudir a las audiencias en sus 3 tres fases de conciliación, de demanda y de excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas; acudir a la audiencia de desahogo de pruebas; hacer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales; actuar como representante de la empresa respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo; celebrar contratos de trabajo y rescindirlos. Administrar de la manera más amplia permitida por la Ley los negocios y bienes sociales; enajenarlos y gravarlos por cualquier título jurídico; fijando en su caso libremente los términos y condiciones bajo los cuales deberán otorgarse los actos o celebrarse los contratos. Renunciar a la acción de nulidad por lesión y al domicilio de la sociedad, y someterla a otra jurisdicción. Emitir, librar, suscribir, aceptar, endosar, avalar y en general negociar cualquier clase de títulos de crédito y títulos valores en general. Celebrar toda clase de operaciones bancarias, ya sean activas o pasivas. Otorgar poderes generales y especiales y revocarlos, sustituir este poder total o parcialmente, conservando o reservándose su ejercicio, y otorgar y suscribir los documentos públicos y privados que fueren requeridos. La Asamblea General Ordinaria de Condóminos podrá ampliar o restringir las anteriores facultades.

LIMITACIÓN: Las facultades de dominio deberán ser ejercidas en forma mancomunada por los miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- El acta que se levante con motivo de la designación de los consejeros y sus anexos, deberá ser protocolizada por notario público con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio y contener cuando menos:

- I.- El instrumento en donde conste el acto mediante el cual se afectó la edificación al régimen de condominio, mencionándose el lugar y fecha, el notario público 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;
- II.- Las facultades que según el reglamento del condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la Ley;
- III.- Las reformas que en su caso se hubieren efectuado; y
- IV.- Se transcribirá en lo conducente el acta levantada.

De la escritura que contenga la protocolización, se tomará nota en la inscripción del condominio que se lleve en el Registro Público de la propiedad.

El acta que se levante también deberá asentarse en el Libro de Actas del propio condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- ASAMBLEA: El órgano supremo del Condominio es la Asamblea General de Condóminos.

Reglamento Interior del condominio - Capítulo Primero

Las asambleas para el condominio serán ordinarias y extraordinarias.

El porcentaje de votación en las asambleas que representará cada condómino, será establecida en base al porcentaje que cada uno represente tomando en cuenta única y exclusivamente el porcentaje que la superficie de la unidad privativa represente de la suma de las superficies de todas unidades privativas que comprende el condominio, sin tomar en consideración las áreas de uso exclusivo.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- La Asamblea ordinaria se reunirá cuando menos 1 una vez al año, dentro del primer trimestre y en ella se tratarán los asuntos siguientes:

- 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 del administrador; y
- IV.- La aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos para el siguiente año.
- V.- Pedir al juez se obligue a un condómino a la venta de sus derechos;
- VI.- Las demás decisiones que no correspondan a los condóminos reunidos en asamblea extraordinaria.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- La asamblea extraordinaria se reunirá en cualquier tiempo, cuando se requiera su decisión en alguno de los casos siguientes:

- I.- Modificar el reglamento del condominio;
- II.- Realizar obras voluntarias o de mejoramiento;
- III.- Transformar y disponer de los bienes comunes;
- IV.- Acordar sobre la extinción del régimen de propiedad en condominio;
- V.- Incorporar nuevas áreas al régimen de propiedad en condominio o separar áreas afectas al mismo;
- VI.- Acordar la reconstrucción del inmueble afecto al régimen de condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- Todos los demás asuntos los resolverá la Asamblea Ordinaria de Condóminos, tomando en consideración el porcentaje establecido en el capítulo correspondiente para cada condómino, a menos que se celebre en virtud de segunda convocatoria en que bastará con la mayoría de votos de los porcentajes que estén representados.

Reglamento Interior del condominio - Capítulo Primero

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- CONVOCATORIA: Las asambleas serán convocadas por:

I.- El Administrador;

II.- El Consejo de Administración; y,

III.- El juez de primera instancia del ramo civil con jurisdicción en el municipio de ubicación del condominio, a requerimiento de un grupo de condóminos que representen por lo menos una quinta parte de derechos; o a petición de cualquier condómino, cuando se dejen de celebrar por más de un año.

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

Si no se reune el porcentaje antes señalado, se convocará por segunda vez a los condóminos para que celebren asamblea en un plazo no menor de 7 siete, ni mayor de 15 quince días y esta se efectuará con los que asistan.

Las resoluciones que se tomen en las asambleas ordinarias serán válidas cuando se decida el negocio por condóminos que tengan la mayoría porcentual de los derechos sobre el condominio, que estén representados por los asistentes a la misma.

Por lo que se refiere a la asamblea extraordinaria, podrá celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por condóminos que representen cuando menos el 75% setenta y cinco por ciento de los derechos sobre el condominio. Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante asamblea en la que concurran condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes 30 treinta días naturales a su celebración, con condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y los aprueben.

Los acuerdos tomados en asamblea legalmente constituida, obligan a los ausentes, disidentes y en su caso, a los ocupantes por cualquier título. Quien no haya asistido a la celebración de la asamblea alegando no haber sido convocado en forma legal, podrá demandar la inoponibilidad de los acuerdos tomados en la misma, dentro de los siguientes 30 treinta días naturales a la fecha de su celebración, siempre y cuando no haya ejecutado actos que impliquen la aprobación de los acuerdos a que se oponen, o su realización fuera hecha con la advertencia de que no implica conformidad con la misma. La resolución judicial que se dicte sólo tendrá efectos respecto de quien la promovió.

Las Asambleas serán presididas por quien designen los condóminos asistentes a ellas, tomándose la votación por mayoría de personas asistencias a la misma, independientemente del porcentaje que representen en el condominio, siendo de preferencia el Presidente del Consejo.

Las convocatorias para la celebración de la asamblea serán suscritas por quien las haga.

Reglamento Interior del condominio - Capítulo Primero

Las asambleas deberán verificarse invariablemente en el condominio, buscando siempre la mayor comodidad y fácil acceso a los condóminos.

La convocatoria para asamblea ordinaria deberá hacerse cuando menos con 15 quince días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

La convocatoria para asamblea extraordinaria deberá hacerse cuando menos con 20 veinte días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

En ambos casos, la convocatoria se fijará en los lugares visibles de la edificación del condominio en la fecha en que se expida y deberá citarse mediante comunicación directa en cada unidad condominal.

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

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

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 los titulares del condominio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- DE LAS CUOTAS: Los condóminos deberán contribuir para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios del condominio, como también para constituir y conservar fondos de reserva, en base al porcentaje que sobre el condominio represente cada unidad privativa determinado conforme a la suma de las superficies de la unidad privativa y de las áreas de uso exclusivo que a ésta le correspondan en relación con el total de las superficies que representan la totalidad de las unidades privativas y las áreas de uso exclusivo.

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

Las cuotas a cargo de los condóminos deberán pagarse por adelantado, precisamente dentro de los primeros 5 cinco días del mes que corresponda y, en caso de no hacerse, se pagará como perjuicio una cantidad equivalente al 3% tres por ciento mensual sobre saldos insolutos.

Es título ejecutivo el estado de cuenta que se emita después de haber transcurrido 90 noventa días de haberse vencido el plazo para el pago y que sea suscrito por el administrador con la aprobación del presidente del consejo de administración.

El estado de cuenta aquí indicado deberá precisar con toda claridad el importe y origen del adeudo,

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

ya que éstos pueden provenir tanto por falta de pago de cuotas, como por alguna otra responsabilidad que se derive a cargo del condómino, asimismo el pago de los perjuicios que causen.

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

Todo condómino tendrá derecho a que se le expida el estado de cuenta que guarde en el condominio.

Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad privativa, el notario público que elabore la escritura, deberá exigir a la parte vendedora la entrega de la constancia de no adeudo expedida por el administrador del condominio.

Las obligaciones a cargo del condominio, se ejecutarán sobre los fondos del patrimonio común, en caso de no ajustarse con el mismo, el excedente deberá ser pagado proporcionalmente, al interés que cada condómino represente.

La falta de pago oportuno de las cuotas, independientemente de las demás acciones y derechos que le competan al Condominio, lo facultará, por conducto del Administrador, para:

- a).- No otorgar los servicios de limpieza o vigilancia a sus pasillos o áreas cercanas a la unidad privativa del condómino o usuario moroso.
- b).- Uso de las áreas comunes y acceso automático al estacionamiento.
- c).- Suspensión de los demás servicios del personal del condominio, tales como porteros, meseros, etcétera.
- d).- No se dará acceso al condominio a todos los visitantes del condómino que se encuentre en estado de morosidad.

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

- I.- Las controversias entre condóminos deberán sujetarse necesariamente al arbitraje del consejo de administración.
- II.- El Código de Procedimientos Civiles del Estado será supletorio en estos negocios;
- III.- Las demás controversias que surjan, serán ventiladas ante el juez de primera instancia del domicilio de ubicación del condominio.

El condómino que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones o injustificadamente cause

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

conflictos a los demás 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, en los términos que para los remates señala, el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

A la demanda se acompañarán como documentos fundatorios de la misma, copia de la escritura de constitución del régimen de condominio, las reformas que hubiere sufrido la misma, certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del testimonio de la escritura que contenga la protocolización del Acta de Asamblea que acuerde la medida.

El Juez dará entrada a la demanda y dará vista al condómino afectado, previniéndole para que en el término de ley haga la designación del perito valuador que le corresponde apercibiéndole que de no hacerlo lo hará el juzgado en su rebeldía.

Rendido el peritaje se señalará el día y hora para que tenga verificativo la almoneda.

Si quien no cumple con sus obligaciones fuese ocupante no propietario, será demandado por la desocupación del departamento por el administrador, previo consentimiento del condómino. Si éste se opusiere, se procederá contra ambos, en términos del artículo anterior.

Los condóminos se obligan a resolver cualquier controversia presente o futura, derivada por cualquier tipo de cuota, a través de un procedimiento arbitral, para lo cual, al momento de adquirir sus respectivas unidades condominales, aceptando o cometiéndose al presente compromiso arbitral; renunciando expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales ordinarios, en los términos del artículo 2592 dos mil quinientos noventa y dos del Código Civil del Estado de Jalisco. Dicho compromiso arbitral se ajustará a las bases siguientes:

- a).- Los promitentes serán los condóminos, bajo cualquier título o tenencia.
- b).- El objeto material del compromiso serán el cumplimiento o pago de las cuotas condominales de cualquier tipo o modalidad.
- c).- Las características de los árbitros consiste en que sean los integrantes del consejo de administración.
- d).- Los derechos y obligaciones de los árbitros serán los que indique el Código Civil del Estado de Jalisco en el Título relativo al contrato de compromiso arbitral.
- e).- Los árbitros no cobrarán honorarios en este tipo de arbitraje
- f).- El procedimiento consistirá en la presentación de la demanda, la cual deberá estar basada en los documentos que exige el Código Civil del Estado de Jalisco para estos negocios; posteriormente los árbitros dictarán auto aceptando su respectivo cargo, admitiendo el asunto y ordenando el emplazamiento y requerimiento de las cuotas (en un término que no excederá de 7 siete días naturales); el demandado opondrá su contestación

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

(en un término que no excederá de 7 siete días naturales) y, a partir de la contestación, de oficio se abrirá el negocio a pruebas (en un término que no excederá de 7 siete días naturales), en las cuales únicamente se admitirán la documental y para casos excepcionales de equidad se admitirá la prueba testimonial con un máximo de tres testigos, una vez desahogadas (en un término que no excederá de 7 siete días naturales); se harán alegatos (en un término que no excederá de 3 tres días naturales) y se citará a las partes para dictarse laudo arbitral (en un término que no excederá de 5 cinco días naturales) y posteriormente se concluirá con la homologación judicial y en su caso la ejecución respectiva.

g).- En lo no previsto por el anterior procedimiento se aplicarán supletoriamente las normas del Código Civil del Estado de Jalisco o del Código de Procedimientos del Estado de Jalisco en sus títulos respectivos; y a falta de disposición aplicable se aplicará las normas de equidad buscando siempre favorecer a quien no perjudique o dañe.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.- DE LA DESTRUCCIÓN Y EXTINCIÓN: Si la edificación afecta al régimen de condominio en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las $\frac{3}{4}$ tres cuartas partes de su valor, cualesquiera de los condóminos podrá pedir la división de los bienes comunes con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, mediante asamblea extraordinaria se resolverá sobre su reconstrucción.

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

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

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO- OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS: Los condóminos usarán sus unidades privativas en forma ordenada y tranquila, no dándoles usos contrarios a la Ley, a la moral y las buenas costumbres, de conformidad con el Reglamento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- Los condóminos no podrán ejecutar actos en las áreas privadas que perturben la tranquilidad.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.- Contribuirán en parte proporcional a su porcentaje pro indiviso a los gastos generales del condominio o de acuerdo a los que se fijan en la Asamblea de Condóminos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- Los propietarios podrán enajenar, dar en fideicomiso y gravar en cualquier forma permitida por la Ley las unidades privativas de su propiedad dando aviso invariablemente al Consejo de Administración.

No obstante lo antes señalado, el condómino que desee transmitir su unidad privativa, lo hará del conocimiento del Administrador o del Consejo de Administración, mediante una notificación por escrito y sello o firma de recibida, que deberá incluir el precio, término y condiciones de la

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

enajenación, así como el nombre de la persona interesada en adquirir la unidad privativa. El Administrador o el Consejo de Administración, dentro de un plazo máximo de los 15 quince días naturales siguientes, deberá expresar por escrito su conformidad con la transmisión o designar a persona diversa de su elección que esté interesada en adquirir la unidad privativa en los términos y condiciones que le fueron notificados. Transcurrido este último plazo sin que el Administrador o el Consejo de Administración realicen manifestación alguna por escrito al respecto, entonces el condómino vendedor estará autorizado para enajenar su unidad privativa, en los mismos términos señalados en la notificación mencionada y dentro de los 2 dos meses siguientes contados a partir de la fecha en que concluyó el plazo de los 15 quince días antes señalado. Si concluido el plazo de 2 dos meses para llevar a cabo la enajenación de la Unidad Privativa, la misma no se efectúa, entonces el procedimiento comenzará de nuevo.

Cada condómino podrá ceder, enajenar o transmitir por cualquier título jurídico y libremente su derecho al uso del área común de uso exclusivo que le corresponde, siempre y cuando sea a favor de otro condómino o de algún tercero que en forma simultánea adquiera por cualquier título jurídico, alguna unidad privativa que lo acredite como condómino del presente condominio. Toda Unidad Privativa deberá conservar en todo momento el derecho de uso exclusivo de al menos 1 un cajón de estacionamiento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- Los propietarios o inquilinos estarán obligados.

- a).- Usar las zonas comunes y sus servicios en forma ordenada y correcta siendo responsables de alteraciones al orden o daños que causen sus invitados, familiares y personal a su servicio.
- b).- Respetar las normas que fije el administrador dentro del Reglamento Interno, para el uso de estacionamientos, zonas comunes, etcétera.
- c).- Cualquier condómino no podrá arrendar la unidad condominal si existen adeudos por motivo de las cuotas ordinarias o extraordinarias.
- d).- No almacenar en su unidad privativa, materias inflamables, de mal olor, etcétera, que pongan en peligro la seguridad y salud del condominio o de sus ocupantes.
- e).- Observar en el condominio una conducta moral, decente y educada, obligando a sus familiares, amigos y personal a su servicio a observar igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás condóminos.
- f).- A pagar o reparar por su cuenta roturas, desperfectos o deterioros que causen en la dependencia de uso común, el condómino, familiares, invitados, amigos o el personal a su servicio.

El Consejo decidirá si exige al propietario que repare el daño o pague su importe a los precios corrientes en plaza, más un recargo hasta el 50% cincuenta por ciento de dicho importe, en cuyo caso el propietario o inquilino liquidará a la Administración cuando ésta lo

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

solicite.

- g).- Tomar precauciones para evitar robos en su propiedad privada.
- h).- Abstenerse de utilizar el personal contratado por el condominio para la ejecución de trabajos particulares, sin previa autorización de la Administración.
- i).- No permitir que sus familiares, amigos, invitados y personal a su servicio arrojen objetos al exterior del condominio.
- j).- No permitir que sus familiares, amigos o invitados jueguen o transiten con vehículos como bicicletas, patines, etcétera, en las zonas comunes.
- k).- No tender ropa u objetos en los ventanales, terrazas o balcones y solo tener cortinas o persianas de cara blanca al exterior.
- l).- No instalar macetas o artículos de ninguna índole en los pasillos sin previa autorización por escrito de la Administración que pueda limitar la libre circulación o visualmente afecte a otros condóminos.
- m).- No clavar alcayatas, pernos, clavos, etcétera, fuera de su propiedad privada y aun dentro de su unidad privativa si afecta al vecino.
- n).- No usar combustibles que ensucien o perjudiquen el condominio o molesten a los demás condóminos.
- o).- No operar con altos volúmenes los aparatos de sonido, como radios, televisores, modulares, etcétera.
- p).- No hacer conexiones eléctricas en enchufes que no pertenezcan a su unidad privativa.
- q).- No abrir nuevas entradas en su unidad privativa, o salidas a pasillos o vestíbulos.
- r).- Pagar oportunamente el impuesto predial, agua, corriente eléctrica, teléfono y demás impuestos correspondientes a su unidad privativa.
- s).- Permitir por parte de la Administración el que se inspeccione si se cumple con lo establecido en el Reglamento dentro de las unidades privadas.
- t).- Concurrir a las Asambleas o enviar un representante debidamente autorizado. La autorización podrá otorgarse con simple carta o poder.
- u).- No vender su unidad privativa sin haber cumplido sus obligaciones con el condominio, entendiéndose que el nuevo propietario será responsable íntegramente de ellas.

Reglamento Interior del condominio - *Capítulo Primero*

v).- Notificar a sus inquilinos de las obligaciones y derechos que adquiere dentro del Condominio, a efecto de que cumplan con lo previsto por el Reglamento.

w).- Mantener siempre cerradas con llave las puertas del condominio y de las unidades privativas.

x).- Instalar solo los aires acondicionados autorizados por el Desarrollador así como dar mantenimiento a sus equipos de aire acondicionado, e instalaciones eléctricas o hidrosanitarias dentro de la unidad.

y).- Conservar limpio y sin manchas de aceite el piso de su estacionamiento privado, ya que este aceite al ser pisado se lleva a las unidades privativas y causa deterioro a las alfombras y pisos.

z).- Dar aviso a la administración, cuando realice alguna obra en su unidad privativa.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO .- Los condóminos se harán acreedores a multas o sanciones a favor del condominio conforme al siguiente tabulador. El término Unidad de Medida de Actualización, es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones.

A.- Estacionarse en área de carga y descarga por más de 10 diez minutos: \$1,000.00 (mil pesos 00/100)- moneda nacional.

B.- Ocupar estacionamiento de otro condómino sin autorización expresa de la administración: \$1,000.00 (mil pesos 00/100)moneda nacional.

C.- Dejar toda la noche un automóvil en los estacionamientos de visitas sin la autorización de la administración: \$1,000.00 (mil pesos 00/100)-moneda nacional.

D.- Sacar la basura después de la hora indicada por la administración o no sacarla en bolsa negra apropiada que evite escurrimientos: \$300.00 (trescientos pesos 00/100).

E.- Faltar al respeto a algún elemento del equipo de trabajo interno, condómino o visitas así como hacer caso omiso a las indicaciones de los guardias o administración: \$1,000.00 (mil pesos 00/100) moneda nacional.

F.- FALTAR AL HORARIO ESTABLECIDO PARA EVENTOS PRIVADOS QUE CAUSEN RUIDOS MOLESTOS, MÚSICA CON ALTO VOLÚMEN: \$3,000 (tres mil pesos 00/100)-moneda nacional.

El Administrador del Condominio contará con 10 diez días hábiles para notificarle al condómino el incumplimiento en donde se determinará la sanción correspondiente, contando el condómino con 5 días hábiles para el pago de la multa correspondiente.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERO.- Los condóminos usarán sus departamentos en forma ordenada y tranquila, no dándoles usos contrarios a la Ley, a la moral y las buenas costumbres, de conformidad con el reglamento, destinándolos exclusivamente para su uso habitacional, obligando a sus familiares, amigos, visitantes y personal a su servicio a observar igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás condóminos.

SEGUNDO.- Los condóminos no podrán ejecutar actos en las áreas privadas que perturben la tranquilidad.

TERCERO.- Pagarán la cuota de mantenimiento establecida mediante una transferencia, cheque o depósito a la cuenta indicada por la administración. Dicha cuota debe quedar reflejada en el estado de cuenta del banco de cada mes o el siguiente día hábil si esta fecha cae en fin de semana o festivo. Después de esta fecha, tendrán que pagar el 3% tres por ciento mensual de penalidad por pago retrasado.

CUARTO.- Pagar o reparar por su cuenta roturas, desperfectos o deterioros que causen en las áreas de uso común, el condómino, familiares, invitados, amigos o el personal a su servicio.

El Administrador del Condominio contara con 10 diez días hábiles para notificarle al condómino el daño y el costo de la reparación correspondiente, contando el Condómino con un término de 5 días hábiles posteriores a la notificación para realizar el pago correspondiente.

El Consejo decidirá si exige al propietario que repare el daño o pague su importe a los precios corrientes en plaza, más un recargo hasta el 50% cincuenta por ciento de dicho importe, en cuyo caso el propietario o inquilino liquidará a la Administración cuando ésta lo solicite de conformidad al párrafo anterior.

QUINTO.- Pagar oportunamente el impuesto predial, agua, corriente eléctrica, teléfono y demás impuestos correspondientes a su departamento.

SEXTO.- Concurrir a las asambleas o enviar un representante debidamente autorizado. La autorización podrá otorgarse con carta poder simple.

SÉPTIMO.- Los propietarios o inquilinos estarán obligados a:

A.- Usar las zonas comunes y sus servicios en forma ordenada y correcta siendo responsables de alteraciones al orden o daños que causen sus invitados, familiares y personal a su servicio.

B.- Respetar las normas que se precisan a continuación así como cualquier otra que fije el Administrador:

1. No se permiten reparaciones mayores en los autos dentro de los estacionamientos.

Disposiciones Complementarias

2. El personal de servicio podrá utilizar los elevadores principales.
3. Las mascotas en compañía de los condóminos podrán usar el elevador y siempre usarán correa en las áreas comunes del edificio, obligándose el condómino a conservar la limpieza.
4. Está prohibido utilizar los elevadores para subir muebles, patinetas, accesorios, bicicletas o cualquier objeto que pueda causar daños, para el caso de mudanza se tendrá que agendar con administración del condominio y siempre será en los siguientes días y horarios: de Lunes a Viernes en un horario de las 09:00 nueve horas a las 18:00 dieciocho horas y sábados de 09:00 nueve horas a 14:00 catorce horas.
5. Los “carritos de súper” ubicados en cada sótano deberán ser devueltos al lugar que corresponde inmediatamente después de utilizarlos.
6. Los condóminos no pueden utilizar los lugares del estacionamiento destinados a las visitas.
7. Después de 2 dos meses de adeudo, ya sea de cuota de mantenimiento o extraordinaria, el nombre del condómino responsable aparecerá en un pizarrón de morosos a la entrada del condominio.
8. Está prohibido fumar y consumir bebidas alcohólicas de cualquier tipo y cualquier cantidad en los elevadores, áreas comunes y salón de uso múltiples.
9. No podrán almacenar en su departamento, bodega(s) designada(s) del sótano, materias inflamables, de mal olor, etcétera, que pongan en peligro la seguridad y salubridad del condominio o de sus ocupantes.
10. Deberán tomar precauciones para evitar robos en su propiedad privada, ya que el personal de seguridad del condominio solo vigilará las zonas de uso común y no tendrá la obligación de cuidar el interior de los departamentos, así como bodegas vehículos.
11. Deberán abstenerse de utilizar el personal contratado por el condominio para la ejecución de trabajos particulares.
12. No permitirán que sus familiares, amigos, invitados y personal a su servicio arrojen objetos al exterior del Condominio, y a que de hacerlo causan molestias a los habitantes de los niveles inferiores.
13. No se permitirá el tránsito con vehículos como bicicletas, patines, etcétera, en las zonas de área común.
14. No tender ropa u objetos en los ventanales.

Disposiciones Complementarias

15. Estarán sujetos a aprobación del Consejo de Administración la instalación de cortinas interiores, de terrazas y aires acondicionados para respetar la estructura y estética del edificio. Solo tener cortinas o persianas tipo enrollables, color blanco en el interior del departamento y para las terrazas las cortinas serán de igual manera cortinas para exterior enrollables blancas tipos screen de la marca Hunter Douglas o marcas similares de igual o mejor calidad.
16. No clavar alcayatas, pernos, clavos, etcétera, ni colgar mantas o lonas fuera de su propiedad privada y aún dentro de su departamento si afecta al vecino.
17. No usar combustibles que ensucien o perjudiquen el condominio y/o sus áreas comunes o que lleguen a causar molestia a los demás condóminos.
18. No hacer conexiones eléctricas en enchufes que no pertenezcan a su departamento.
19. No abrir nuevas entradas en su departamento, o salidas a pasillos o vestíbulos.
20. Permitir por parte de la administración, el que se inspeccione si se cumple con lo establecido en el reglamento dentro de los departamentos.
21. Mantener siempre cerradas con llave las puertas de las unidades privativas, así como las puertas del cuarto de las bodegas del sótano.
22. Dar mantenimiento a sus equipos de aire acondicionado, campana extractora y estufa, triturador de comida, de la cocina, calentador de agua, trampa de la secadora de ropa, válvulas de los tanques de agua, e instalaciones eléctricas dentro de la unidad privativa.
23. Conservar limpio y sin manchas de aceite el piso de los lugares de estacionamiento privado previamente designados, ubicados en los sótanos del edificio, ya que este aceite al ser pisado se lleva a los departamentos y causa deterioro a las alfombras y pisos, así como el de las áreas comunes de la unidad condominal.
24. Dar aviso a la Administración, cuando realice alguna obra en su departamento, así mismo deberán sujetarse a los horarios de trabajo aprobados en este reglamento: A saber, de lunes a viernes de 9:00 nueve horas a las 14:00 catorce horas y de las 16:00 dieciséis horas a las 19:00 diecinueve horas, sábados de 9:00 nueve horas a las 14:00 catorce horas, domingos y días festivos deberán respetarse, a menos que se trate de un trabajo de emergencia y respetar en todo momento y circunstancia los lineamientos establecidos para mantener la Certificación "Edge" del Edificio y Condominio.

Disposiciones Complementarias

25. Los guardias son autoridad dentro del condominio, ignorar sus indicaciones será considerado como una falta de respeto grave y será acreedor a una sanción por parte del Consejo.

26. Queda estrictamente prohibido el uso de música en vivo o con sistemas profesionales de sonido en todo el edificio, tanto en interiores de los departamentos como en áreas comunes y sótanos.

27. El administrador dictará las disposiciones internas o normas de convivencia que estime conveniente, para el funcionamiento en todas las áreas no previstas en el presente reglamento.

REGLAMENTO DE SALÓN DE USOS MÚLTIPLES

1. Para poder hacer uso del salón, es requisito indispensable mantenerse al corriente de sus cuotas de mantenimiento y extraordinarias.
2. Hacer buen uso de las instalaciones.
3. En su uso, la música deberá permanecer en un volumen que no incomode a los departamentos, queda prohibido la música en vivo y sistemas de audio profesional.
4. El salón de usos múltiples únicamente se podrá reservar a condóminos dentro de los siguientes horarios de 08:00 ocho horas a 22:00 veintidós dos horas.
5. El cupo máximo es de 60 sesenta personas para un evento.
6. El salón de usos múltiples es exclusivo para condóminos y para hacer uso del mismo tendrá una cuota de \$1,000.00 (mil pesos moneda nacional) , mismos que deberán liquidarse en efectivo 48 horas antes del evento, en la oficina de administración.. Siempre que se reserve, será necesario dejar un depósito en efectivo de \$1,000.00 mil pesos moneda nacional en garantía por cualquier daño, este será devuelto tres días hábiles después del evento.
7. No se permite bajo ningún motivo el uso y la instalación de cualquier tipo de mobiliario, como mesas, sillas, cocinas, puestos de comida, inflables o juegos infantiles, bocinas o equipos de sonido fuera del salón de usos múltiples en cualquier evento.
8. Los invitados y personal al servicio del evento deberán permanecer en todo momento dentro del espacio designado para el salón de usos Múltiples, evitando así utilizar mobiliario y otros espacios o áreas comunes anexas que ocasionen incomodidad y su respectivo uso al resto de los Condóminos.
9. Cada departamento podrá realizar al año su primera reservación de uso exclusivo del salón directamente en la oficina de administración. Para hacer una segunda reservación, será necesario solicitarla a la administración 15 quince días previo a la fecha deseada.
10. Los condóminos y sus invitados se comprometen a mantener el orden y las buenas costumbres, ya que en caso de cometer alguna falta la administración podrá negarle el derecho al uso.
11. El salón deberá ser reservado con un mínimo de 5 cinco días de anticipación, directamente con el Administrador del condominio El condómino deberá estar siempre presente en el evento.
12. Es necesario entregar lista de invitados, horario del evento, acomodo de mobiliario, detalles del proveedor de alimentos y decoración al menos un día antes del evento.
13. Queda estrictamente prohibido el consumo de cualquier cantidad y tipo de alcohol en todo tipo de eventos dentro del salón de usos múltiples y áreas comunes, así como el uso de música en vivo o con sistemas profesionales de sonido.

REGLAMENTO DE USO DE GIMNASIO

- 1.** Hacer buen uso de las instalaciones.
- 2.** Para poder hacer uso de las instalaciones es requisito indispensable mantenerse al corriente de sus cuotas de mantenimiento y extraordinarias.
- 3.** El horario del gimnasio será de las 06:00 seis horas a las 22:00 veintidós horas.
- 4.** Se deberán limpiar los aparatos después de utilizarlos con las toallas soft pull que están disponibles en el dispensador.
- 5.** El tiempo máximo por aparato será de 30 treinta minutos, pudiendo reiniciar otro periodo si no hay otro condómino en espera.
- 6.** Dejar cerradas las puertas del balcón al salir.
- 7.** Presentarse con ropa adecuada para hacer ejercicio.
- 8.** No se permite el acceso a menores de 12 doce años.

REGLAMENTO DE USO DE ELEVADORES

- 1.** Hacer buen uso de los elevadores.
- 2.** No se permite retener el elevador abierto deteniendo la puerta de forma manual, pues los sensores de apertura se dañan al estar bloqueando el cerrado automático.
- 3.** Evitar tirar basura, derramar líquidos o comida dentro del elevador.
- 4.** Los daños generados intencional o accidentalmente tendrán que ser retribuidos por el causante o por el condómino responsable del visitante.

REGLAMENTO DE USO DE LA ALBERCA

1. Hacer buen uso de las instalaciones.
2. Encontrarse al corriente de las cuotas de mantenimiento y pagos extraordinarios.
3. No hay salvavidas en guardia, todas las personas que utilicen la alberca es bajo su propio riesgo.
4. Prohibido nadar durante tormentas eléctricas.
5. Prohibido efectuar clavados o correr alrededor de la alberca.
6. Solo se permite usar ropa adecuada para alberca, prohibido el uso de ropa de algodón.
7. Todo niño deberá ser vigilado por un adulto todo el tiempo.
8. Los niños pequeños que aún no saben ir al baño deberán utilizar pañales especiales para nadar.
9. Prohibido el consumo de alcohol dentro y fuera de la alberca.
10. No está permitido meter juguetes ni inflables.
11. Queda prohibido el uso de bicicletas, patines, patinetas, scooters o cualquier otro objeto que se le parezca en el área de la alberca.
12. Prohibido reservar o celebrar en el área de alberca fiestas infantiles o reuniones de forma exclusiva de algún condómino.
13. La alberca no está incluida en ningún tipo de evento o reservación del salón de usos múltiples.
14. No nos hacemos responsables por artículos olvidados, ni por lesiones o accidentes en el área de alberca.
15. No se permiten reservar sillones con toallas, libros y otros objetos.
16. Favor de dejar el mobiliario en su lugar y depositar la basura en los botes destinados para tal efecto.
17. No se permiten botellas o contenedores de ningún tipo de cristal dentro y alrededor de la alberca, tampoco se permite introducir alimentos en las albercas.
18. Los equipos de audio deben utilizarse únicamente con audífonos para no causar disturbios, así como dentro de unidades privativas que provoquen molestia a terceros.
19. Está prohibido la presencia de mascotas en el área y dentro de la alberca.

REGLAMENTO DE USO DE SÓTANOS

- 1.** Hacer buen uso de los sótanos.
- 2.** El límite de velocidad dentro del condominio es de 10 diez kilómetros por hora.
- 3.** No se permite estacionarse en lugares de otro condómino o usar los lugares de visitas para dejar algún vehículo propio.
- 4.** No se permite el mantenimiento correctivo de algún vehículo dentro de los sótanos (cambio de aceite, pintura, etcétera).
- 5.** Evitar dejar sustancias en área de sótanos y/o bodegas que pongan en riesgo a los condóminos o sus bienes.
- 6.** Queda estrictamente prohibido andar en bicicleta, patineta, patines o jugar dentro de los sótanos.
- 7.** Los vehículos que tiren aceite deberán estacionarse fuera del condominio.
- 8.** Prohibido fumar, beber alcohol, tirar basura o comida.
- 9.** Dejar siempre el carrito del súper en el sótano que le corresponde.

REGLAMENTO DE USO DE RECOLECCIÓN DE BASURA

- 1.** La basura deberá separarse según las indicaciones para su correcto manejo.
- 2.** Es necesario depositar en los botes de basura ubicados dentro del condominio todos los residuos en bolsa cerrada sin escurrimientos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- ADMINISTRADOR: Se designa como **ADMINISTRADOR** del Condominio denominado **"CONDominio ADANA"** a **JULIO ALEJANDRO ARCE GUERRERO**, quien para el ejercicio de su cargo, tendrá las más amplias facultades para la REPRESENTACIÓN LEGAL, PATRONAL, JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL, PARA PLEITOS Y COBRANZAS, Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ESPECIAL PARA LIBRAR CHEQUES, en los términos de lo dispuesto por los artículos 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, 2574 dos mil quinientos setenta y cuatro y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal, aplicable en materia federal en toda la república, 2,207 dos mil doscientos siete, 2,215 dos mil doscientos quince, y 2,236 dos mil doscientos treinta y seis del Código Civil del Estado de Jalisco, y sus correlativos de los Códigos Civiles de los restantes Estados del país; 9º. Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; 11 once, 46 cuarenta y seis, 47 cuarenta y siete, 134 ciento treinta y cuatro fracción III tres, 523 quinientos veintitrés, 692 seiscientos noventa y dos fracciones I uno, II dos y III tres, 786 setecientos ochenta y seis a 788 setecientos ochenta y ocho, 875 ochocientos setenta y cinco a 879 ochocientos setenta y nueve, 880 ochocientos ochenta, 883 ochocientos ochenta y tres y 884 ochocientos ochenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo.

El Administrador, gozará, dentro de los límites de la representación conferida, de toda clase de facultades generales y aún de las especiales que requieran poder o cláusula especial, respecto de todos los bienes y negocios del condominio, pudiendo realizar todas las operaciones relacionadas con éste, y además de una manera simplemente enunciativa y no limitativa tendrán, las facultades siguientes:

Representar al condominio e intervenir en todo negocio de jurisdicción voluntaria, mixta o contenciosa, desde su principio hasta su fin, ante toda clase de autoridades legislativas, administrativas o judiciales, bien sean de la Federación, de los Estados o de los Municipios, ante toda clase de entidades y organismos descentralizados, ante toda clase de personas morales, y ante personas físicas; intentar y desistirse de toda clase de acciones y recursos, aún del Juicio de Amparo; transigir, estipular procedimiento convencional, designar árbitros o arbitradores y amigables componedores; articular y absolver posiciones; hacer y recibir pagos; presentar posturas, hacer pujas, y adquirir bienes en remate o fuera de él; presentar denuncias, querellas y acusaciones del orden penal, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, en términos de los artículos 2 fracciones I uno y III tres y 9 nueve del Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal y los correlativos de éstos en los Códigos Procesales Penales de todas las entidades federativas de la República Mexicana y comparecer a la audiencia conciliatoria prevista en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Actuar ante o frente al o los Sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo y, para todos los efectos de conflictos colectivos; actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados, y para todos los efectos de conflictos individuales; en general para todos los asuntos obrero patronales y para ejercitarse ante cualquiera de las Autoridades del Trabajo y Servicios Sociales; comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o Federales; llevar la representación patronal y legal de la empresa para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicios o fuera de ellos; comparecer al desahogo de pruebas confesionales, con facultades para absolver y articular posiciones y desahogar las pruebas confesionales

Disposiciones Transitorias

en todas sus partes; señalar domicilios convencionales para oír y recibir notificaciones; acudir a las audiencias en sus 3 tres fases de conciliación, de demanda y de excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas; acudir a la audiencia de desahogo de pruebas; hacer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales; actuar como representante de la empresa respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo; celebrar contratos de trabajo y rescindirlos.

Administrar de la manera más amplia permitida por la Ley los negocios y bienes condominales; fijando en su caso libremente los términos y condiciones bajo los cuales deberán otorgarse los actos o celebrarse los contratos.

Renunciar a la acción de nulidad por lesión y al domicilio del condominio, y someterla a otra jurisdicción.

Librar cheques y abrir cuentas bancarias, así como abrir cuentas de inversión.

Otorgar poderes generales y especiales y revocarlos, sustituir este poder total o parcialmente, conservando o reservándose su ejercicio, y otorgar y suscribir los documentos públicos y privados que fueren requeridos.

La Asamblea General de Condóminos podrá ampliar o restringir las anteriores facultades.

SEGUNDA.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Ha quedado integrado el consejo de administración para el primer año por:

Presidente. - Aarón Israel Enríquez Castillo.

Secretario. - Jorge Eugenio Salazar Zamorano.

Tesorero. - Matilde Carvajal Yañez.

TERCERA. - Los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, serán los competentes para todo lo relacionado con la interpretación o cumplimiento de lo pactado en esta escritura.

ADANA

Vive inteligente