

REGLAMENTO DEL “CONDOMINIO LA JOYA HUANACAXTLE”.
UBICADO EN LA JOYA DE HUANACAXTLE, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento se expide para regir el funcionamiento y la administración del condominio vertical denominado “CONDOMINIO LA JOYA HUANACAXTLE” (en lo sucesivo, el “Condominio”) ubicado sobre el LOTE Número I uno, de la Manzana M-8, letra “M”, guión, 8, ocho, del fraccionamiento “LAS GAVIOTAS”, en la población de La Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una superficie de 9,241.48 nueve mil doscientos cuarenta y un metros con cuarenta y ocho decímetros cuadrados, y constituido mediante escritura pública 58,550 cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta de fecha 4 cuatro de septiembre de 2008 dos mil ocho pasada ante la fe del Licenciado JORGE ROBLES MADRIGAL, Notario Público Número 73 setenta y tres de Guadalajara, Jalisco, actuando en el protocolo del Licenciado Jorge Robles Farias, Notario Público Número 12 doce de Guadalajara, Jalisco, por Convenio de Asociación Notarial publicado en el periódico oficial “El Estado de Jalisco”, de fecha 22 veintidós de marzo de 2007 dos mil siete.

ARTÍCULO 2.- Todo adquirente del uso por cualquier título de algún Departamento o Unidad Privativa del Condominio, está obligado a sujetarse a este Reglamento.

ARTÍCULO 3.- Por razones de brevedad, cuando se mencione en éste Reglamento la “Escritura”, se entenderá que se refiere a la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad y Condominio del Condominio. Cuando se mencionen términos inicializados con mayúsculas, como por ejemplo, “Condominio”, “Condómino”, “Unidad Privativa” o “Departamento”, entre otros, éstos términos tendrán el significado definido ya sea en la Escritura o dentro del presente Reglamento.

ARTÍCULO 4.- El presente Reglamento podrá ser modificado de acuerdo con lo dispuesto por la Escritura, o en su defecto, por este Reglamento.

ARTÍCULO 5.- El Régimen de Propiedad y Condominio del conjunto materia del presente Reglamento, solo podrá extinguirse por acuerdo de los propietarios en los términos de la Escritura.

ARTÍCULO 6.- La ubicación del inmueble, su superficie, linderos, descripción de las construcciones y en general del edificio, de los bienes de propiedad común y su destino; de los bienes susceptibles de propiedad privada y su destino, se contienen en la Escritura.

CAPITULO II
DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA

ARTÍCULO 7.- El Condómino tendrá derecho exclusivo a su Departamento, a la parte proporcional de la copropiedad de los elementos y a las partes del Condominio que se consideren comunes, y al uso de las áreas comunes generales en beneficio de todos los condóminos, pero en estricto apego a la ley, la Escritura, el presente Reglamento y todas las demás disposiciones que se deriven de éstos.

ARTÍCULO 8.- Todos los bienes de propiedad privada quedarán sujetos a las disposiciones contenidas en este Reglamento. Por tanto, cada Condómino o causahabiente puede poseer, usar y gozar de su Departamento en forma ordenada, en los términos del Código Civil del Estado de Nayarit, y los demás ordenamientos aplicables y mencionados en la Escritura, y de este Reglamento, sin separar los elementos que lo integran.

Asimismo, tendrá libertad para realizar adaptaciones interiores y decorar su departamento, pero no podrá cambiar el destino del mismo o transmitirlo, sino en los términos de la Escritura y de éste Reglamento.

Dentro de la decoración del departamento las cortinas de los ventanales de fachada serán siempre en color blanco.

ARTÍCULO 9.- Son partes de propiedad privada los Departamentos con la superficie, linderos y colindancias que consten en la Escritura constitutiva del Condominio.

CAPITULO III DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS RESPECTO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA

ARTÍCULO 10.- El propietario de cada Departamento puede usar, gozar y disponer de él enajenándolo, gravándolo o arrendándolo, y en general, ejercer todos los actos de dominio sobre su propiedad con las limitaciones y prohibiciones que las Leyes, la Escritura y éste Reglamento le imponen. Queda terminantemente prohibido al Condómino vender, rentar o subarrendar parcialmente o ceder en alguna forma el uso parcial de la propiedad individual, como rentar piezas o recámaras separadas.

ARTÍCULO 11.- Cada Condómino hará uso de su Departamento de manera ordenada y tranquila y conforme a la moral y a las buenas costumbres. No podrá efectuar acto alguno, ni aún en el interior de su Departamento, que impida su uso pacífico o que perturbe de cualquier forma la tranquilidad de los demás condóminos a la que todos tienen derecho, o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad, comodidad, prestigio o buen aspecto del Condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan resultados similares.

ARTÍCULO 12.- Los Departamentos serán destinados exclusivamente para habitación, por tanto, queda prohibido a los Condóminos destinar los Departamentos de su propiedad a un uso diferente del aprobado.

ARTÍCULO 13.- Los Condóminos están obligados a mantener en buen estado de uso y funcionamiento los servicios e instalaciones propias de sus Departamentos, en especial en los casos en que, de no hacerlo, perjudiquen en cualquier forma los bienes y servicios comunes o los de otros Condóminos.

ARTÍCULO 14.- Los infractores de las disposiciones que anteceden serán responsables de los gastos que se causen para la adecuada reparación de los bienes e instalaciones efectuados por su omisión, así como de los daños y perjuicios que se causen con su incumplimiento.

ARTÍCULO 15.- Cada Condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, pero no podrán hacer innovaciones o modificaciones que afecten la estructura, instalaciones, ductos que alberguen instalaciones generales, paredes y otros elementos esenciales del edificio o que perjudiquen la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del conjunto.

Los Condóminos no podrán hacer obras en el exterior, ni abrir claros o ventanas, aún cuando sean muros propios; ni cambiar o pintar o decorar la fachada o exterior de su departamento, aún tomando en cuenta que son de propiedad exclusiva y separada las partes de fachada que corresponden a los departamentos, ya que éstas no podrán ser modificadas por su respectivo dueño u ocupante, quien no podrá realizar obras en el exterior (incluyendo terrazas) que afecten la armonía, la uniformidad y el aspecto del inmueble.

Para realizar cualquiera de los actos señalados en el primer párrafo del presente artículo, se requerirá el consentimiento del Comité de Vigilancia, mismo que podrá reglamentar el depósito de una cantidad en efectivo en la administración para que ésta quede en garantía de los posibles daños que se ocasionen al Condominio.

ARTÍCULO 16.- Para el supuesto previsto en el artículo anterior, el Condómino deberá entregar al Comité de Vigilancia el anteproyecto de remodelación general para su aprobación con la documentación siguiente:

- 1.- Plano de instalación eléctrica.
- 2.- Plano de instalación hidráulica.
- 3.- Plano de instalación sanitaria.

- 4.- Plano de instalación telefónica.
- 5.- Nombre del responsable de la remodelación con sus registros y dirección.
- 6.- Programa detallado de inicio y terminación de la misma.

ARTÍCULO 17.- El Comité de Vigilancia debe dictaminar en el plazo de 10 (diez) días su aprobación o corrección del proyecto de remodelación; una vez aprobada, el condómino tomará posesión del Departamento o ejecutará las obras si ya se encontrase en el mismo, convirtiéndose en responsable, desde ese momento, del deterioro a la estructura, plafón, ductos de aire acondicionado u otra instalación en general entregada, comprometiéndose a terminar la obra en el tiempo previsto, o será motivo de sanción económica fijada por el Comité de Vigilancia. Si existiera un cambio imprevisto se notificará por escrito para su aprobación al Comité de Vigilancia.

El Condómino se dirigirá por escrito al Comité de Vigilancia para denunciar las anomalías que le afecten al efectuar la remodelación de su departamento, ya sean tomas de agua de otro local o salidas de drenaje, etc., para que sean resueltas a la brevedad posible.

ARTÍCULO 18.- En caso de que las obras se ejecuten en contravención a lo dispuesto por el Régimen de Propiedad y Condominio y por este Reglamento, el Administrador ejercitará en contra del responsable las acciones que en derecho procedan.

ARTÍCULO 19.- En todo caso, la ejecución de las obras mencionadas en los artículos precedentes será de la exclusiva responsabilidad del Condómino respectivo, quien previamente deberá obtener todas las autorizaciones legales de las autoridades.

ARTÍCULO 20.- El Condómino deberá acatar las medidas que dicte el Comité de Vigilancia, con el fin de reducir las molestias que las obras puedan causar a los otros propietarios.

ARTÍCULO 21.- Si como consecuencia de las obras se produjera algún desperfecto en los bienes comunes o en los pertenecientes a otros propietarios, el Condómino responsable resarcirá inmediatamente el daño causado.

ARTÍCULO 22.- Los propietarios no podrán ocupar las azoteas o techos, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones, salvo las interiores, siempre y cuando no modifiquen las fachadas, alteren el cálculo estructural, ni desentonen la uniformidad del conjunto arquitectónico. No podrán tampoco hacer excavaciones, ni afectar en ninguna forma el subsuelo.

ARTÍCULO 23.- Se prohíbe la ejecución de cualquier obra que ponga en peligro la seguridad y solidez del conjunto, que impida permanentemente el uso de alguna parte o servicio común, o que demerite cualquier Departamento, así como cualquier modificación que desentone la uniformidad arquitectónica o que perjudique a la estética general del inmueble.

ARTÍCULO 24.- Los Condóminos, comodatarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, y en general cualquier persona que tenga la posesión del mismo, estarán obligados a abstenerse de realizar los siguientes actos:

- a) Almacenar en el interior de su Departamento materias inflamables o peligrosas, que en algún sentido puedan representar una amenaza para la seguridad del edificio o de las personas.
- b) Arrojar basura y objetos al exterior de su Departamento o áreas comunes. Al efecto, los condóminos deberán recolectar dicha basura en depósitos ubicados dentro de sus Departamentos, los cuales serán recogidos de acuerdo al calendario que será proporcionado por el Administrador.
- c) Fijar clavos fuera de su propiedad privada, así como la construcción de cualquier elemento que altere la fachada y pasillos; y la instalación de jacuzzis en las terrazas.

d) Tener animales en el edificio, aún cuando estén en el interior de sus Departamentos, con excepción de gatos o perros de razas pequeñas que no pasen de 10 (diez) kilos de peso. Se prohíbe estrictamente tener aves de cualquier tipo, y en general otro tipo de mascotas fuera de las permitidas en ésta cláusula.

e) Escuchar con altos volúmenes aparatos de radio, televisión, y en general aparatos de sonido; se entiende por volumen alto, aquel que sea percibido por cualquier Condómino y le cause molestia.

f) Hacer conexiones eléctricas a cables que no pertenezcan a su Departamento.

g) Promover la renta o venta de sus Departamentos utilizando el nombre comercial de Real del Mar o cualquier otro nombre comercial o marca propiedad del desarrollador inmobiliario.

h) Promover la venta del uso de su Departamento, o destinar su Departamento, bajo la figura jurídica de tiempos compartidos o propiedad fraccionada en más de 5 (cinco) partes. En caso de que una sociedad o persona moral sea propietaria de un Departamento, ésta solamente podrá asignar a un máximo de 5 (cinco) usuarios registrados, que podrán hacer uso de su propiedad.

i) Introducir alimentos, bebidas, hieleras, termos o similares en las áreas comunes, así como también equipo electrónico como radios, televisores, estéreos, etc.

j) Introducir en su Departamento más de 2.5 dos punto cinco personas por recámara o área de estar (sala-comedor). Al efecto, los Condóminos deben dar aviso al Administrador por escrito, cuando menos con una semana de anticipación, acerca de las personas que van a ocupar su Departamento y registrarse a su llegada.

ARTÍCULO 25.- Los Condóminos deberán tomar las medidas necesarias para evitar robos a su propiedad privada.

ARTÍCULO 26.- Cada Condómino debe contribuir a los gastos de conservación, operación, mantenimiento, reparación y administración de los bienes y servicios comunes, en la parte proporcional que le corresponda.

Las cuotas serán cubiertas en proporción a la superficie construida o tamaño de cada Departamento establecida en la Escritura o porcentaje que represente en el Condominio, según presupuesto que acuerde la Asamblea y en la forma en que ésta determine su pago, a excepción del primer año, en que las cuotas serán fijadas por las empresas Fideicomitentes y Fideicomisarias B constituyentes del Condominio que aparecen en la Escritura.

Estas cuotas serán entregadas en las oficinas de la Administración o depositadas conforme a lo que determine la administración.

ARTÍCULO 27.- Cada Condómino pagará independientemente y por su cuenta los servicios de electricidad, teléfono, televisión, agua y cualquier otro servicio que utilice en forma exclusiva en su Departamento. De igual manera cubrirá el impuesto predial que le corresponde a su propiedad.

ARTÍCULO 28.- Los Condóminos que no ocupen por sí mismos sus Departamentos serán, sin embargo, responsables solidarios de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por la Escritura y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 29.- Cuando los Condóminos tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden en contra de algún otro Condómino u ocupante, o tengan quejas contra alguno que impida la tranquilidad del conjunto, que sea dañoso o incómodo, deberán dirigirse por escrito al Comité de Vigilancia, quien procurará resolver la controversia obligando a la parte remisa al cumplimiento de sus obligaciones y, en caso de no obtenerlo, proceder en su contra en los términos establecidos en la Escritura y en este Reglamento.

ARTÍCULO 30.- Todo Condómino u ocupante legal tendrá el derecho de proponer por escrito al Administrador las medidas y gestiones que a su juicio sean más adecuadas para la operación del conjunto, a efecto de que el Administrador las haga del conocimiento de la Asamblea, quien resolverá lo conducente.

ARTÍCULO 31.- El Condómino que incumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos.

ARTÍCULO 32.- El Condómino no podrá vender su Departamento sin haber cumplido con sus obligaciones con el Condominio; el nuevo adquirente será solidariamente responsable por los pagos omitidos por el Condómino anterior, en cualquier caso.

CAPITULO IV DE LA TRANSMISION DE BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA

ARTÍCULO 33.- El propietario de un Departamento interesado en venderlo, deberá notificar a los interesados en adquirirlo y respetar el derecho de preferencia señalado en el artículo siguiente. El nuevo propietario que adquiera dicho Departamento asumirá las obligaciones y restricciones de uso y disposición impuestas para el departamento en la Escritura y en este Reglamento.

ARTÍCULO 34.- El Condómino que transmita en cualquier forma su Departamento, podrá hacerlo sin necesidad del consentimiento de los demás Condóminos, siempre y cuando respete el derecho de preferencia otorgado por la Ley a los inquilinos, a menos que se haya renunciado a tal derecho en el contrato de arrendamiento respectivo.

ARTÍCULO 35.- En caso de que no se haya renunciado a tal derecho en el arrendamiento respectivo, el Condómino que desee transmitir su Departamento, notificará por escrito al inquilino, por medio de Notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que dentro de los 10 (diez) días siguientes manifieste si hace uso del derecho del tanto.

ARTÍCULO 36.- Si el Departamento se transmitiera con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino interesado podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de enajenación del Departamento, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la transmisión.

ARTÍCULO 37.- El Comité de Vigilancia fijará las reglas para el registro de los nuevos dueños de los Departamentos en caso de su venta, y deberá en todo caso ser notificado, directamente o por medio del Administrador, de tales eventos, ya que de lo contrario, ambos órganos o cualquiera de ellos, podrán impedir el ingreso al desarrollo hasta que no se les notifique fehacientemente de dicha situación.

CAPITULO V DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

ARTÍCULO 38.- Todos los bienes de propiedad común quedarán sujetos a las disposiciones contenidas en este Reglamento y en la Escritura.

ARTÍCULO 39.- Son objetos de propiedad común los bienes que se especifican en la Escritura.

ARTÍCULO 40.- Son de propiedad común, únicamente de los Condóminos colindantes, los muros y demás divisiones que separen entre sí los diversos Departamentos, así como las losas de entepiso y losas de azotea.

ARTÍCULO 41.- Cuando así lo juzgue necesario, con el fin de guardar el orden y la limpieza del Condominio, la empresa que sea asignada por la Asamblea podrá tener la concesión exclusiva en las áreas comunes que se destinen al efecto, para brindar el servicio de preparación de bebidas y alimentos en palapas y snack bar, quedando limitado el uso de estos lugares a la venta de bebidas y botanas frías.

ARTÍCULO 42.- Los bienes comunes en ningún caso podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, o de gravamen real por separado, a menos que se venda o grave el Departamento de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 43.- Aun cuando uno de los Condóminos hiciere abandono de sus derechos, renuncie a usar determinados bienes comunes o no los usare, continuará sujeto a las obligaciones que le impone este Reglamento y la Escritura.

ARTÍCULO 44.- Ningún Condómino tendrá más derecho en las partes comunes que los otros Condóminos, por lo tanto, no podrá ocupar sus jardines, patios, andadores, pasillos, calles privadas, etc., ni darles otros usos que aquéllos para los que están específicamente destinados.

CAPITULO VI DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS RESPECTO DE LAS PARTES COMUNES

ARTÍCULO 45.- El Condómino tendrá derecho exclusivo sobre su Departamento y derecho a la copropiedad de los bienes comunes. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional a la superficie de su propiedad exclusiva, fijada en la Escritura constitutiva para este efecto.

ARTÍCULO 46.- Los Condóminos estarán obligados a cubrir los gastos que se originen para reparar las roturas, desperfectos o deterioros que se causen en los bienes de uso común, ya sea por su culpa o negligencia, o la de sus inquilinos, invitados o visitantes.

Cuando las reparaciones tengan el carácter de urgentes serán cubiertas provisionalmente por el Administrador, con cargo al fondo de gastos comunes del Condominio, sin perjuicio de lo establecido por este artículo.

ARTÍCULO 47.- Los Condóminos estarán obligados a dar aviso inmediato al Administrador de cualquier daño material o deficiencia que observen en los bienes y servicios comunes, o de cualquier situación anómala violatoria del presente Reglamento. Considerándose esta omisión como complicidad en relación con la persona que infrinja el Reglamento, siendo responsable de los daños y perjuicios que ocasione.

ARTÍCULO 48.- Cada Condómino pagará los derechos y demás cargas administrativas que correspondan a su propiedad, incluyendo la parte proporcional de los bienes comunes que le corresponden, así como consumo de agua, electricidad, y gas de las áreas comunes en su caso, por ser éstos servicios generales.

Para garantizar el cumplimiento de esa obligación el Comité de Vigilancia fijará una fianza a cada condómino, proporcional al valor de su propiedad exclusiva, que podrá ser fijada en la Escritura para este efecto o de forma posterior.

ARTÍCULO 49.- Ningún propietario ni ocupante del inmueble podrá entorpecer las entradas, salidas, vestíbulos, escaleras, cubos, azoteas, circulaciones, estacionamientos, jardines, pasillos de distribución de las azoteas y demás lugares comunes dejando en ellos objeto alguno que signifique pretensión de ejercer dominio sobre los bienes o áreas comunes, o que obstaculicen o dificulten el tránsito de personas o vehículos; tampoco podrán ser utilizados para jugar, patinar, andar en bicicleta, etc., ni realizar cualquier otra actividad que no corresponda al destino natural de estas partes, ya que las mismas están destinadas al uso común. Asimismo, el ingreso vehicular forma una servidumbre de paso, por lo que siempre deberá respetarse como tal.

ARTÍCULO 50.- Los Condóminos no podrán realizar reparaciones ni obras de ninguna clase en los bienes o servicios comunes, excepto en los casos de urgencias en que por cualquier motivo falte el Administrador, dándole aviso tan pronto como sea posible de las reparaciones y obras efectuadas y ajustándose en lo conducente a lo dispuesto por el artículo siguiente.

ARTÍCULO 51.- Los Condóminos y ocupantes están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones necesarias en las partes comunes del inmueble o en los techos, muros, pisos medianeros y, si es

necesario, permitir el acceso a sus propiedades a los ingenieros, arquitectos, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo.

ARTÍCULO 52.- Sin perjuicio de las reservas expresas a favor de las empresas Inmobiliaria Mendelssohn, Sociedad Anónima de Capital Variable, Mar y Armonía, Sociedad Anónima de Capital Variable, e Inmobileur, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la cláusula Cuarta Transitoria de la escritura constitutiva del Condominio, el cambio del destino de los bienes de propiedad común sólo podrá ser válido por el acuerdo del 100% cien por ciento de los propietarios reunidos en Asamblea General de Condóminos.

ARTÍCULO 53.- Las obras, reparaciones en los bienes de uso común, se sujetarán a las siguientes bases:

a) El Administrador ejecutará, las obras ordinarias de conservación del edificio e instalaciones necesarias para que los servicios funcionen eficazmente.

b) Las obras de conservación, estabilidad y seguridad del Condominio que excedan las ordinarias, serán llevadas a cabo por el Administrador con la previa aprobación del Comité de Vigilancia.

c) Cuando se trate de la realización de obras que alteren la estructura o fisonomía original del Condominio se consultará a la Asamblea General de Condóminos, la cual escuchará la opinión del perito en la materia que designe el Comité de Vigilancia, a fin de que haga las sugerencias que considere pertinentes para conservar la armonía del conjunto y supervise la ejecución de las obras. Cualquier cambio deberá ser aprobado por unanimidad de los asistentes a la Asamblea General de Condóminos.

d) Quedan prohibidas las obras:

(i) Que pongan en peligro la solidez y/o seguridad del edificio.

(ii) Que impidan permanentemente el uso de alguna parte del edificio o servicio común, aunque afecte únicamente a un Condómino.

(iii) Que modifiquen cualquiera de las fachadas, vialidades y circulaciones.

(iv) Consistentes en la colocación o instalación de antenas parabólicas o elementos que impacten visualmente la arquitectura del desarrollo.

ARTÍCULO 54.- En el caso de los muros medianeros a que se hace referencia en el Artículo 51, los Condóminos colindantes no podrán repararlos, alterarlos o modificarlos, ni aún de común acuerdo, sin cumplir las prescripciones establecidas en el presente Reglamento. Las reparaciones que requieran los mencionados muros y divisiones serán de realización obligatoria y a cargo de los Condóminos colindantes.

Cuando el muro o división sea colindante entre un Departamento y un espacio de uso común, los gastos de reparación se cobrarán por partes iguales: con cargo al propietario del Departamento y al fondo de gastos comunes del Condominio.

CAPITULO VII DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO 55.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio y representa a la totalidad de los condóminos, por tanto, sus decisiones serán obligatorias para todos los condóminos, aún para los ausentes o disidentes. Se le llama Asamblea a la reunión de los condóminos, con el quórum y las reglas de votación establecidas en la Escritura.

ARTÍCULO 56.- Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Comité de Vigilancia y fungirá como Secretario el Administrador, y en su ausencia, el que designe el Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 57.- Cada Condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de su aportación al mantenimiento del Condominio.

ARTÍCULO 58.- Las votaciones generales serán personales, nominales y directas (no secretas), pero podrán realizarse por conducto de representante, para lo cual bastará una simple carta poder.

ARTÍCULO 59.- En el caso de copropiedad de un Departamento los Condóminos deberán nombrar un representante común para los efectos de las asistencias a las Asambleas y votación en las mismas. En el caso de fideicomisos por tratarse de fideicomisarios extranjeros, el voto lo tendrán éstos últimos, y en caso de que sean varios, deberán nombrar un representante común en los términos del primer párrafo.

ARTÍCULO 60.- La Asamblea conocerá y resolverá de todos los asuntos encomendados al Administrador y que se señalan en este Reglamento.

ARTÍCULO 61.- Las Asambleas podrán ser:

- a) Ordinarias,
- b) Extraordinarias y
- c) Para modificar el Régimen de Propiedad y Condominio.

ARTÍCULO 62.- Las Asambleas Ordinarias deberán celebrarse cada 12 doce meses y conocerán dependiendo de la Asamblea de que se trate del nombramiento y remoción del Administrador, del informe y del estado de la contabilidad que rinda el Administrador, y determinarán el presupuesto de gastos del año siguiente y la forma de pago, así como las cuotas a cargo de los Condóminos respecto de los bienes de uso común, del nombramiento y remoción del Comité de Vigilancia, de la clase y monto de la garantía que debe otorgar el Administrador, de las responsabilidades causadas por el incumplimiento del Administrador, así como los demás asuntos de interés común que se incluyan en la orden del día y que no estén comprendidos en las atribuciones de Administrador, y de los demás asuntos que se le confieran por la Ley, la Escritura y este Reglamento. Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cada vez que sea necesario y conocerán solamente de los asuntos que motiven la convocatoria.

ARTÍCULO 63.- Las convocatorias para las Asambleas deberán hacerse conforme a lo provisto en la Escritura. En el cómputo de los días no se contará el día de la notificación ni el del vencimiento.

Si todos los Condóminos estuvieren presentes o debidamente representados, podrá celebrarse la Asamblea sin necesidad de convocatoria previa. Si en la Asamblea no pudieren tratarse el mismo día todos los asuntos comprendidos en el orden del día, la propia Asamblea deberá continuar sesionando en los días subsecuentes que determine, sin necesidad de nueva convocatoria, y se declarará legalmente constituida con los presentes que hubiere.

ARTÍCULO 64.- El Administrador llevará los libros necesarios: uno en el cual se asentarán las convocatorias y que firmará cada uno de los condóminos en el momento en que reciban del Administrador la convocatoria respectiva. Para este efecto, el Administrador estará obligado a enviar la convocatoria al Departamento correspondiente, que será el único lugar para notificaciones de este tipo, y se entregará personalmente al propietario u ocupante.

También podrá el Administrador, en caso de que se dificulte entregar a una persona idónea la convocatoria, remitirla por correo certificado, adhiriendo en el libro respectivo el comprobante de la remisión por ese medio, para cuyo efecto también se tendrá debidamente notificado al Condómino respectivo.- Servirá para que, al iniciarse una Asamblea, cada propietario firme su asistencia y exista una constancia de los propietarios presentes.- Otro de los libros se utilizará para que se asienten las actas de la Asamblea, mismas que deberán ir firmadas por el Presidente, el Secretario y el o los Escrutadores.

ARTÍCULO 65.- Respecto a cada Asamblea, el Secretario deberá levantar un acta que transcribirá en el libro correspondiente y que contendrá:

- a) Lugar, fecha y hora de la reunión y el orden del día.
- b) Lista anexa de asistencia certificada por dos Escrutadores que serán designados al iniciarse la Asamblea, con la firma de los condóminos presentes o las de sus representantes y de los Escrutadores.
- c) Número de votos presentes o representados, nombre de los Condóminos a quienes pertenecen y propiedad respectiva.
- d) Constitución de la Asamblea y declaración de validez de su constitución.
- e) Texto de las resoluciones adoptadas, con expresión de los votos a favor o en contra.

El Acta asentada en el libro será firmada al final del texto por quienes hayan fungido como Presidente, Secretario y Escrutadores de la Asamblea.

ARTÍCULO 66.- Cuando en una Asamblea no se llegue a un acuerdo que revista importancia y trascendencia, por existir entre los condóminos puntos de vista opuestos, el Comité de Vigilancia tomará las decisiones de urgencia que considere convenientes y la decisión del Comité de Vigilancia será obligatoria.

ARTÍCULO 67.- Las Asambleas para modificar el Régimen de Condominio, sólo podrán celebrarse de acuerdo a lo establecido en la Escritura. Las resoluciones, en éste caso, se tomarán de conformidad por lo dispuesto en la cláusula Décima Segunda, párrafo II dos inciso a) de la Escritura.

ARTÍCULO 68.- Para cualquier Asamblea, la convocatoria podrá efectuarla el Administrador, el Comité de Vigilancia o un grupo de condóminos que representen cuando menos un 25% (veinticinco) por ciento de los votos, siempre y cuando el Administrador no lo haga dentro de los cinco días siguientes al requerimiento que haga el propio Comité de Vigilancia, o el 25% (veinticinco) por ciento de los Condóminos, sujetándose para tal convocatoria, en cuanto forma y términos, a lo previsto por este Reglamento.

ARTÍCULO 69.- Los ocupantes del Condominio, a título de dueños, es decir, aquéllos que hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compra venta con reserva de dominio, podrán comparecer a las Asambleas en el sentido de que el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado, teniendo igualmente los acreedores derecho de comparecer a la Asamblea representando la otra proporción del porcentaje.

ARTÍCULO 70.- Las convocatorias deberán contener el orden del día, el lugar, día y hora en que tendrá verificativo la Asamblea y la indicación de que es primera, segunda o ulterior convocatoria; deberán ser remitidas a todos los propietarios de los departamentos recabando recibo por la convocatoria y fijándose, además, un ejemplar de la misma en uno o más lugares visibles del Condominio.

ARTÍCULO 71.- Cuando la Asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90% (noventa) por ciento de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, se requerirá cuando menos un quórum del 75% (setenta y cinco) por ciento de votantes. Si la Asamblea se realizare en tercera convocatoria, se realizará con los votantes que asistan; en todo caso, salvo que la Escritura o el Reglamento prevean porcentajes mayores de votación, las resoluciones serán adoptadas por mayoría simple de los porcentajes de pro-indiviso representadas en el Condominio.

En la convocatoria se podrá señalar que, en caso de no haber quórum para la primera Asamblea, podrá celebrarse la segunda a los treinta minutos, y para el caso de una tercera, se celebrará a treinta minutos después de ésta.

ARTÍCULO 72.- Los acuerdos se tomarán válidamente por voto de la mayoría de la Asamblea que sesione en los términos del artículo anterior, salvo los casos en que se prevea lo contrario por la Escritura o éste Reglamento. Sin embargo, cuando un solo propietario represente el 50% (cincuenta) por ciento o

más de los votos, se requerirá además de los votos de la mayoría del bloque restante de los otros Condóminos para que sean válidos los acuerdos.

ARTÍCULO 73.- El Secretario levantará un acta de la Asamblea en el libro especial que para tal efecto se designe, en el que se inscribirán las actas por orden cronológico y en las que, previa aprobación de la Asamblea, se firmarán por el Presidente y el Secretario.

ARTÍCULO 74.- El Administrador pondrá a la disposición de los Condóminos las Actas de las Asambleas celebradas, dentro de los quince días siguientes a la Asamblea.

CAPITULO VIII DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 75.- El inmueble en condominio materia de este Reglamento será administrado por la persona física o moral que designe la Asamblea de Condóminos, a quien se le denominará el Administrador, quien tendrá las facultades que señala la Ley, la Escritura y el presente Reglamento, y será remunerado en la forma que fije el Comité de Vigilancia, con cargo a los gastos generales. El Administrador del primer año será designado por las empresas Fideicomitentes y Fideicomisarias B constituyentes del Condominio que aparecen en la Escritura.

ARTÍCULO 76.- El Administrador será el representante legal de los Condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el conjunto en Condominio, teniendo las facultades de Apoderado General para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con todas las facultades de representación ante las autoridades laborales y las especiales o que requieran cláusula especial, estas dos últimas, en su caso, sujetas a la aprobación del Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 77.- Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los Condóminos a menos que el Comité de Vigilancia o la Asamblea General de Condóminos los modifique o revoque.

ARTÍCULO 78.- El Administrador, para tomar posesión de su cargo, deberá garantizar el cumplimiento de sus obligaciones con hipoteca, fideicomiso o fianza de fidelidad expedida por compañía autorizada por la ley, por el importe que determine la Asamblea de Condóminos. Dicha garantía será cancelada hasta que sean aprobadas por la Asamblea las cuentas de su gestión, una vez que haya dejado su cargo.

Se exceptúa de la obligación fijada en el párrafo que antecede al Administrador designado para el primer año por las empresas Fideicomitentes y Fideicomisarias B constituyentes del Condominio que aparecen en la Escritura, o cuando la Asamblea así lo dispense.

ARTÍCULO 79.- El Administrador tiene las facultades y obligaciones siguientes:

a) Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio con cargo al fondo correspondiente;

b) La ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Condóminos, salvo que por razones especiales se designe a otra persona;- c) Cobrar a los Condóminos lo que a cada uno le corresponda en los gastos comunes;

d) Llevar contabilidad detallada de los movimientos de fondos relacionados con su cometido;

e) Contratar y remover al intendente, así como al personal de administración, vigilancia, intendencia y demás personal que estará a sus órdenes directas, del que se tendrá para la limpieza del edificio y de sus servicios varios de las partes comunes;

f) En el caso de siniestro parcial, recibir de la aseguradora (en su caso) la indemnización correspondiente, que empleará en volver las cosas al estado que guardaban antes del siniestro;

g) Vigilar la ejecución de todos los trabajos que se lleven a cabo en las partes comunes y efectuar las reparaciones que la conservación del inmueble requiera;

h) Cumplir y hacer cumplir todas las disposiciones que en materia sanitaria corresponden al edificio;

i) Convocar a Asamblea a los Condóminos, cuando lo establezca este Reglamento o dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se lo soliciten por lo menos el 25% (veinticinco) de los condóminos, en los términos prevenidos en este Reglamento;

j) Efectuar oportunamente el pago del impuesto predial de los bienes comunes del inmueble en condominio, así como de los derechos y obras por cooperación que causen las partes comunes del inmueble;

k) Abrir las cuentas bancarias en forma mancomunada con el Presidente del Comité de Vigilancia que considere convenientes para el manejo de los fondos comunes y girar contra las mismas: cuentas que deberán abrirse a favor del Condominio. Al recibir dinero efectivo o documentado en títulos, el Administrador deberá depositar, a más tardar al día siguiente de su recibo, dichos valores, debiendo conservar en efectivo en caja chica únicamente las cantidades estrictamente indispensables para el pago de emergencia de pequeñas cantidades;

l) Preparar y someter a la consideración de la Asamblea de Condóminos el presupuesto anual ordinario de gastos del conjunto en condominio, así como los presupuestos extraordinarios que se requieran para el buen funcionamiento del condominio;

m) Adquirir y conservar la guarda y custodia de los libros que señala la Ley;

n) En general, velar por la observancia de este Reglamento; y

o) Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo la Escritura, este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 80.- El Administrador durará en su cargo un año, pero puede ser reelecto. En los casos de falta temporal del Administrador, el Comité de Vigilancia designará su sustituto.

ARTÍCULO 81.- El Administrador podrá ser libremente removido por acuerdo del 75% (setenta y cinco) por ciento de los Condóminos, y la Asamblea podrá separarlo por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas. En estos supuestos, un grupo de Condóminos que represente cuando menos el 25% (veinticinco) por ciento de los votos o el Comité de Vigilancia, podrá exigirle al Administrador que convoque a Asamblea y, en caso de ausencia de éste o de que no lo hiciera en el plazo de cinco días, los condóminos o el Comité de Vigilancia podrán convocar a la Asamblea.

ARTÍCULO 82.- El Administrador será solidariamente responsable con los que le hayan precedido por las irregularidades en que hubiesen incurrido éstos si, conociéndolas, no las denunciara a la Asamblea General de Condóminos, a la que deberá convocar de inmediato para darles a conocer dichas irregularidades.

CAPITULO IX DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 83.- El Comité de Vigilancia estará formado por 5 (cinco) Condóminos designados por la Asamblea de Condóminos. En todo caso, el desempeño del cargo será honorífico y gratuito para todos los miembros del Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 84.- Inicialmente el Comité de Vigilancia se integrará por las personas que designen Fideicomitentes y Fideicomisarias B constituyentes del Condominio que aparecen en la Escritura, constituyentes del Régimen de Propiedad en Condominio.

ARTÍCULO 85.- Los miembros del Comité de Vigilancia serán designados por la Asamblea General de Condóminos y podrán ser removidos libremente por la misma en cualquier tiempo.- Mientras la Asamblea no disponga lo contrario, los miembros del Comité durarán en su cargo un año y podrán ser reelectos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que tomen posesión de su cargo quienes hayan sido designados para substituirlos.

ARTÍCULO 86.- Los miembros del Comité de Vigilancia designarán entre sí un Presidente, un Secretario, un Tesorero y dos Vocales.

ARTÍCULO 87.- Todas las sesiones del Comité, para ser válidas, deberán contar con la presencia de cuando menos tres miembros y se celebrarán cada tres meses cuando menos, así como en todos aquellos casos que lo requieran los asuntos del Condominio.

ARTÍCULO 88.- Las convocatorias para las sesiones del Comité las hará cualquier miembro del mismo, el Administrador, con la anticipación que la urgencia del asunto a tratar permita, asegurándose siempre la persona que convoque, de que en la reunión se contará con la presencia de cuando menos tres miembros propietarios.

ARTÍCULO 89.- El Comité adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de sus miembros. De todas las reuniones que celebre el Comité se levantará un Acta que será firmada por todos los miembros que asistan; copia de dicha acta deberá ser entregada al Administrador para su conocimiento y efectos que procedan.

El Administrador conservará las actas ordenadas cronológicamente y las tendrá a disposición de los condóminos. Las resoluciones tomadas fuera de sesión formal de Comité, por unanimidad de sus miembros, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión, siempre que se confirmen por escrito y sean firmadas por todos sus miembros.

ARTÍCULO 90.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

a) Vigilar el cumplimiento de las disposiciones de la Escritura, de éste Reglamento y de las resoluciones de la Asamblea de Condóminos, así como cerciorarse de que el Administrador cumpla con sus deberes y los acuerdos de la Asamblea General;

b) Cuidar la buena gestión y la eficacia del Administrador, recibir las quejas de los Condóminos contra el mismo y tomar las medidas que estimen convenientes en vista de dichas quejas, oyendo al propio Administrador;

c) Resolver los asuntos que excedan las facultades del Administrador y que no estén reservadas expresamente a la Asamblea de Condóminos;

d) Autorizar la realización de las medidas urgentes que estime convenientes, aún en los casos que estén reservados a la Asamblea, pero que no puedan quedar pendientes hasta la reunión de la misma;

e) Convocar a Asamblea de Condóminos cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes; asimismo, cuando a su juicio no sea necesario informar a la Asamblea de las irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la Asamblea;

f) Revisar los informes de actividades y estado de cuenta mensuales presentados por el Administrador, por escrito y acompañados de los comprobantes respectivos. Si al recibir dichos informes y estados de cuenta el Presidente encontrara alguna anomalía, reunirá inmediatamente al Comité para su discusión; de lo contrario lo guardará para su discusión en la reunión bimestral a que se refiere este artículo;

g) Revisar el informe, los estados de cuenta y los estados financieros que le sean presentados por el Administrador;

h) Presentar a la Asamblea Ordinaria Anual el informe de sus actividades, el Presupuesto General de Egresos y los estados, ya revisados, para su discusión y aprobación en su caso, los que deberán estar a disposición de los condóminos en las oficinas del Administrador;

i) Comprobar o verificar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de instrumentos y maquinaria y del fondo de mantenimiento y administración;

j) Informar a la Asamblea de la comprobación de que exista incumplimiento de los propietarios con que dé cuenta el Administrador;

k) Coadyuvar con el Administrador en las observaciones que deban de hacerse a los propietarios sobre el cumplimiento de sus obligaciones y de auxiliarlo a resolver problemas de emergencia que se le presenten o ejecutar algún acuerdo de Asamblea cuando el Administrador lo solicite;

l) Hacer cumplir las sanciones ya señaladas en este Reglamento a los condóminos por falta de pago de las obligaciones a su cargo o por infracciones a las Cláusulas de la Escritura o a este Reglamento;

m) Cuidar el manejo de los fondos del Condominio que realice el Administrador y exigir el otorgamiento de la caución que el Administrador debe otorgar para garantizar el buen desempeño de su cargo en los términos de este Reglamento y vigilar cada año que su importe no sea inferior al establecido como mínimo;

n) Crear los Comités Auxiliares que juzgue convenientes, integrados por condóminos, estableciendo las bases para su funcionamiento y sus obligaciones;

ñ) Ejecutar los acuerdos que le encomiende la Asamblea; y

o) Las demás que le señalan la escritura o éste Reglamento.

ARTÍCULO 91.- Cuando haya de contratarse Administrador, el Presidente del Comité de Vigilancia celebrará el contrato respectivo, bien sea sobre las bases y condiciones que la propia Asamblea determine, incluyendo el monto de la garantía que debe otorgar el Administrador, o bien, facultando al propio Comité para establecer discrecionalmente dichas bases y condiciones.

CAPITULO X DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 92.- Además de las sanciones establecidas en este Reglamento, se aplicarán las previstas en este Capítulo.

ARTÍCULO 93.- Las cuotas para gastos comunes que los Condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo que fije el Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 94.- Se consideran violaciones a las disposiciones de este Reglamento las siguientes:

a) El comportamiento irrespetuoso de cualquier Condómino respecto de los demás Condóminos.

b) Realizar cualquiera de los actos a que se refiere el Artículo 24 de este Reglamento.

c) El incumplimiento por parte del Condómino, por más de un trimestre sin cubrir el pago de cuotas que le corresponden en el Condominio.

Las violaciones a los preceptos de la Ley, la Escritura y de este Reglamento constituyen infracción, en virtud de lo cual los infractores serán sancionados en los siguientes términos:

I. Con multa por el equivalente al 50% (cincuenta) por ciento de la cuota mensual para gastos comunes que esté cubriendo al momento de realizar la infracción al que contravenga lo dispuesto en el inciso a) de este artículo.

II Con multa por el equivalente al 100% (cien) por ciento de la cuota para gastos comunes que esté pagando al momento de cometer la infracción, a todo aquel condómino que viole lo dispuesto en el inciso b) de este Artículo.

III Con la renuncia al derecho de uso de las áreas comunes de la propiedad, al Condómino que se coloque en el supuesto contemplado en el inciso c) de este Artículo. Asimismo, se verá obligado a cubrir los gastos y costos que se originen para el caso de que hubiere de procederse judicialmente en su contra con motivo de su incumplimiento.

Previamente a la imposición de sanciones el Comité de Vigilancia deberá dar a conocer por escrito al infractor el hecho constitutivo de la infracción, apercibiéndolo para que dentro de un plazo de 5 (cinco) días naturales corrija el hecho o para que exprese lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 95.- El Condómino que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado por la rescisión del contrato o para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto en favor del inquilino, si lo hubiere, en los términos de este Reglamento. El ejercicio de estas acciones será resuelto en Asamblea de Condóminos, por un mínimo del 75% (setenta y cinco) por ciento de los votos de los asistentes.

ARTÍCULO 96.- Si quien no cumple con sus obligaciones fuese ocupante no propietario, será demandando por la desocupación del local por el Administrador, previo consentimiento del condómino; si éste se opusiere, se procederá contra ambos en términos del artículo anterior.

CAPITULO XI DE LOS GRAVAMENES

ARTÍCULO 97.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes Departamentos del Condominio. Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre un inmueble, se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 98.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en la Escritura y por la traslación de dominio, por este Reglamento y por las demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los Departamentos, aún cuando se transmitan a terceros. Los acreedores registrados podrán obtener del Administrador un estado de cuenta de los adeudos pendientes. Dicho estado de cuenta sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia conjuntamente con el Administrador.

CAPITULO XII DE LOS CONFLICTOS Y COMPETENCIA

ARTÍCULO 99.- Las controversias que se susciten con el motivo de la interpretación, aplicación, cumplimiento y cualesquiera otra controversia que pudiese surgir con motivo de la Escritura o del presente Reglamento, serán sometidas en primer término al arbitraje, y si éste no se lleva a cabo por cualquier motivo, la controversia se someterá a los Tribunales del fuero común de Bahía de Banderas, Nayarit.

ARTÍCULO 100.- El presente Reglamento deberá ser interpretado conforme a su espíritu y a la buena fe y no conforme al sentido literal de las palabras; las diferentes disposiciones del Reglamento deberán interpretarse íntegramente, atribuyendo a las dudosas en el sentido que resulte del conjunto de todas, y las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquéllas que sean más congruentes, para que la disposición produzca efectos.

ARTÍCULO 101.- La práctica constante de actos violatorios al presente Reglamento no crea costumbre derogativa del mismo, y por lo tanto no pueden ser alegados para excusarse de su cumplimiento.

ARTÍCULO 102.- El procedimiento arbitral a que se refiere este capítulo se sujetará a las siguientes reglas:

- a) El procedimiento arbitral se seguirá en Bahía de Banderas, Nayarit;
- b) Cada parte en conflicto designará a un árbitro perito en la materia sobre la que verse el conflicto, que no tenga interés directo o indirecto en el asunto de que se trate: que por su propiedad, por la independencia de su posición y por sus antecedentes personales tenga completa imparcialidad;
- c) En caso de desacuerdo entre los árbitros, éstos nombrarán a un tercero que reúna las características señaladas en el inciso precedente;
- d) Si los árbitros designados no se ponen de acuerdo para la designación del tercer árbitro, el Comité de Vigilancia señalará a la Comisión de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bahía de Banderas, Nayarit, o quien ella designe, procurando que en todo caso se trate de un perito de reconocido prestigio en la materia sobre la que verse el conflicto y que reúna las características señaladas en el inciso b);
- e) Los árbitros emitirán su resolución final por mayoría de votos y contra ella no procederá recurso alguno;
- f) En todo lo no previsto, el procedimiento arbitral que aquí se establece se sujetará a las disposiciones relativas del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nayarit.

CAPITULO XIII DE LA DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 103.- Para el caso de que exista destrucción, ruina o reconstrucción del Condominio, los condóminos se sujetarán a lo establecido para el efecto en la Escritura.

CAPITULO XIV DEL PATRIMONIO Y DE LOS GASTOS COMUNES

ARTÍCULO 104.- La Asamblea General de Condóminos aprobará el presupuesto anual de gastos, al que deberán contribuir los condóminos para el mantenimiento y la administración de los bienes de propiedad común de todo el conjunto. El presupuesto antes mencionado deberá incluir la constitución de un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración; y un fondo de reserva para la adquisición y reposición de instrumentos, maquinaria y equipo, así como cualquier otro gasto imprevisto.

El fondo de reserva deberá ser equivalente a cuando menos los importes estimados de tres meses de gastos mensuales. Mientras no se usen los fondos indicados, el Administrador los colocará en inversiones a plazo fijo de fácil realización, en las instituciones de crédito de su elección.

ARTÍCULO 105.- Al aprobar el presupuesto anual, la Asamblea General determinará las cuotas ordinarias y extraordinarias necesarias que deben aportar los condóminos para llevar a cabo reparaciones, obras, mejoras u otros gastos que la misma Asamblea apruebe por separado de los presupuestos y para complementar y reponer los fondos de reserva, cuando haya sido necesario disponer de los mismos.

ARTÍCULO 106.- Las cuotas ordinarias para cubrir el presupuesto deberán ser cubiertas por los condóminos trimestralmente por adelantado, dentro de los diez primeros días de cada trimestre, sin previo cobro o requerimiento, en la oficina del Administrador. En caso de no entregarlas ahí, se considerarán como morosos al respecto.

ARTÍCULO 107.- Si los presupuestos y los fondos de reserva resultan insuficientes, el Administrador convocará a la Asamblea General para que resuelva lo conveniente sin perjuicio de que el Comité de Vigilancia pueda aprobar las cuotas extraordinarias y demás medidas urgentes que se requieran.

ARTÍCULO 108.- Los condóminos que no paguen oportunamente las cuotas ordinarias y extraordinarias o cualquier otra erogación pecuniaria a su cargo, cubrirán intereses moratorios del 30% (treinta) por ciento anual.

ARTÍCULO 109.- Para los efectos del primer párrafo del Artículo 104 de este Reglamento, los Condóminos, dentro de los diez días siguientes a la aprobación del presupuesto de egresos, deberán suscribir cuatro pagarés con vencimiento trimestral sucesivo, que equivaldrán a la cuota que les corresponde; dichos pagarés les serán devueltos según vayan cubriendo su importe.

ARTÍCULO 110.- Cuando algún condómino incurra en mora, el Administrador tomará el importe correspondiente del fondo de reserva; si no hay para cubrirlo, podrá distribuir el importe del adeudo vencido y de los que se sigan venciendo entre los demás condóminos, en proporción a la superficie de su propiedad exclusiva fijada en la Escritura, hasta la recuperación. El Administrador, al obtener la recuperación, reembolsará a los Condóminos las cantidades que cada uno de ellos haya suplido y los intereses proporcionales que haya cobrado.

ARTÍCULO 111.- En caso de que efectuados los gastos del condominio quede remanente, éste se aplicará al fondo de reserva.

ARTÍCULO 112.- Son gastos comunes a cargo de los condóminos:

a) El costo de los servicios de agua, aire acondicionado, energía eléctrica, gas, teléfono, intercomunicación y demás que causen los bienes y servicios comunes a todo el conjunto, incluyendo en su caso los impuestos y derechos relativos;

b) Los honorarios, comisiones o sueldos del Administrador, así como los salarios, compensaciones e indemnizaciones de toda clase del personal al servicio de los bienes de propiedad común y las correspondientes cuotas patronales del Seguro Social, Infonavit, etc.;

c) Los honorarios a operarios, empresas o profesionistas que intervengan en la gestión y arreglo de asuntos del condominio;

d) El costo de los instrumentos y equipos de limpieza o cuidado de los bienes de propiedad común;

e) En general, los gastos necesarios para el mejor uso de los bienes y servicios comunes y los demás que tengan ese carácter conforme a la Escritura, o que apruebe como tales la Asamblea General de Condóminos.

ARTÍCULO 113.- Todo lo no previsto por este Reglamento se regirá por lo que dispone la Escritura o, en su defecto, por la Ley.