

ANEXO A

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DE PLAZA COMERCIAL COLON 305

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- El presente reglamento se emite en cumplimiento a lo dispuesto por el Capítulo VII, Título IV relativo al REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO previsto en el Código Civil para el Estado de Chihuahua.

ARTÍCULO 2.- El presente Reglamento será aplicable al Condominio Horizontal denominado “**COLON 305 PLAZA COMERCIAL**” que se encuentra ubicado sobre la Av. Cristóbal Colón esquina con Av. Niños Héroes, número 305, en la colonia Centro, en la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua.

ARTICULO 3.- Para los efectos de este REGLAMENTO, los siguientes términos tendrán la connotación que se indica:

- a) **ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO:** Es la persona física o moral dedicada a la administración del CONDOMINIO, la cual será responsable de manera directa o con apoyo de terceros dedicados a la administración profesional de condominios, que en su caso contrate para tales efectos, de la recaudación y administración de la CUOTA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, de la custodia y administración de los BIENES COMUNES O DE USO COMUN.
- b) **ADMINISTRADOR PROFESIONAL.-** Es la persona física o moral dedicada profesionalmente a la administración de condominios que podrá ser contratada por la ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO, y la cual en su caso, contará con todas las facultades que en el presente REGLAMENTO se le confieren, y en todas las partes del mismo donde se refiera al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, se entenderá que se refiere al ADMINISTRADOR PROFESIONAL quien gozará de las mismas facultades y atribuciones.
- c) **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS:** Órgano supremo del CONDOMINIO en donde se discuten y se aprueban asuntos relacionados con el mismo.
- d) **BIENES COMUNES O DE USO COMUN:** Aquellos que se mencionan en el ARTICULO

9 de este REGLAMENTO y que pertenecen a todos los CONDÓMINOS en copropiedad, en las proporciones que aproximadamente se establecen en el CONTRATO DE COMPRAVENTA, mismas que serán definidas en forma exacta y definitiva en la ESCRITURA CONSTITUTIVA del CONDOMINIO y en la correspondiente a cada uno de los LOCALES.

- e) CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL: Se trata de un desarrollo inmobiliario comercial ubicado en esta ciudad de Chihuahua, construido sobre un terreno con superficie de 4,763.30 m² compuesta por el total de LOCALES Y BIENES COMUNES O DE USO COMUN, compartidas por todos ellos, con un total de áreas privativas aproximadamente de 1,821.87 m². Lo anterior de conformidad al plano de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL que como ANEXO "A" se agrega al presente REGLAMENTO para su mejor apreciación.
- f) CONDÓMINO: La persona física o el representante de una persona moral que tenga calidad de propietario de uno o más LOCALES; la que haya celebrado el CONTRATO DE COMPRAVENTA por virtud del cual, de cumplirse en todos sus términos y condiciones, se convierta en propietario y aquella que, en su caso, adquiera derechos fideicomisarios respecto de uno o más LOCALES, a través del establecimiento de un Contrato de Fideicomiso.
- g) COMITE DE VIGILANCIA: El grupo de CONDÓMINOS designado por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, que contara con las atribuciones y obligaciones que se precisan en este REGLAMENTO.
- h) CONTRATO DE COMPRAVENTA: EL CONTRATO DE COMPRAVENTA con reserva de dominio, celebrado entre el CONDÓMINO (EL COMPRADOR) y QUANTUM, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V. y PROYECTOS INMOBILIARIOS HERMES, S.A DE C.V (LA VENDEDORA), EL LOCAL es objeto, y del cual, también este REGLAMENTO forma parte como su ANEXO "B".
- i) CUOTA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN: Es la cantidad mensual que cada CONDÓMINO y/o Usuario debe aportar para cubrir los gastos, teniendo que pagarse en la forma y términos que determine la Asamblea, pudiendo ser éstas ORDINARIAS y/o EXTRAORDINARIAS.
- j) ESCRITURA CONSTITUTIVA: La escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en CONDOMINIO de COLON 305 PLAZA COMERCIAL .
- k) FONDO DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN: Es la suma total que se integra del cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento y administración a los CONDÓMINOS y/o Usuarios, con la finalidad de proporcionar fondos a la Administración del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL para el mantenimiento, administración, conservación, operación, adquisición y reposición de implementos, y funcionamiento de los BIENES COMUNES O DE USO COMÚN y maquinaria.
- l) FONDO DE RESERVA PARA LA REPOSICIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE MAQUINARIA.- Es la suma que se integra por la cuotas que se aportan por

CONDÓMINOS y/o Usuarios, con la finalidad de proporcionar fondos a la Administración del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL para la reposición y reparaciones mayores que se requieran para el equipo, maquinaria y BIENES COMUNES O DE USO COMÚN de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL.

- m) INDIVISO: Es el porcentaje que representa el derecho de copropiedad que corresponde a cada UNIDAD PRIVATIVA sobre las BIENES COMUNES O DE USO COMÚN de COLON 305 PLAZA COMERCIAL. Este porcentaje servirá para computar la toma de acuerdos en las Asambleas Generales y la participación en la cuota y fondo de mantenimiento y administración.
- n) LEY.– Se refiere primordialmente al Código Civil en vigor para el Estado de Chihuahua y supletoriamente a cualquier legislación o reglamento que sea materia de regulación de las plazas comerciales y de los condominios.
- o) REGLAMENTO: Se refiere al presente Reglamento y la totalidad de sus disposiciones.
- p) TEKHNO PLAZA: Es un conjunto comercial consistente en 51 (CINCUENTA Y UN) módulos comerciales ubicados dentro de la unidad privativa número 1 (UNO) de el CONDOMINIO, a los cuales se les considerará mediante su Representante Común como un solo Condómino para los efectos correspondientes al presente reglamento, así como cualquier asunto relacionado con el CONDOMINIO. COLÓN 305 PLAZA COMERCIAL.
- q) MANUAL DE ADAPTACION: Son los documentos y planos en los cuales se establecen las normas y restricciones para realizar las adaptaciones y adecuaciones de los LOCALES y garantizar la unidad arquitectónica, visual y funcional del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, y a los cuales quedan obligados los CONDÓMINOS.
- r) UNIDAD o UNIDADES PRIVATIVAS: Se trata de los LOCAL(ES) COMERCIAL(ES), sobre el que cada uno de los CONDÓMINOS goza de los derechos inherentes a la propiedad individual, además de un derecho de copropiedad sobre las ÁREAS Y BIENES COMUNES O DE USO COMÚN.
- s) USUARIO: Es la persona física o moral que en forma temporal detente la posesión legal de cualquier unidad privativa o áreas y bienes comunes o de uso común de COLON 305 PLAZA COMERCIAL entre los cuales se encuentran los arrendatarios, subarrendatarios, comodatarios, usufructuarios o cualesquier persona que a título legal tenga autorizada la posesión por el CONDÓMINO o ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO según corresponda.

ARTICULO 4.– Las disposiciones legales y acuerdos mencionados en el ARTICULO 1. son obligatorias para CONDÓMINOS, arrendatarios o usuarios de los edificios que se comprendan en el CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL cualquiera que sea el acto jurídico que dio origen a su posesión.

Los OCUPANTES de la TEKHNO PLAZA, además de encontrarse sujetos a las disposiciones del presente reglamento, contarán con un Reglamento Interior de Convivencia, mismo que se agrega como Anexo 1 al presente documento.

ARTICULO 5.- Los CONDÓMINOS que pretendan arrendar o transmitir el uso de su UNIDAD PRIVATIVA para el establecimiento de LOCALES comerciales en donde por su giro: **A.-** Se expendan bebidas alcohólicas, y/o **B.-** Negocios con giros que demanden mas de un cajón de estacionamiento por cada 25 (veinticinco) metros cuadrados de construcción, y/o **C.-** Entorpezcan y afecten el uso de los BIENES DE USO COMUN y del resto de las UNIDADES PRIVATIVAS, y/o **D.-** Impliquen un riesgo para la seguridad y tranquilidad del resto de los CONDÓMINOS; se obligan a obtener previamente el consentimiento y autorización por escrito para ello de El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, así como a establecer en tal contrato que en su defecto la misma subrogara en defecto suyo, en sus derechos para reclamar al arrendatario el cumplimiento de la ley, el REGLAMENTO, y los acuerdos de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, así como para establecer nítidamente que el arrendatario o usuario se obliga a cumplir cabalmente con las disposiciones derivadas de ellas.

Para obtener la autorización del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO con relación al arrendamiento o transmisión del uso de la UNIDAD PRIVATIVA bajo cualquiera de las figuras legalmente reconocidas para tales efectos, a que se refiere el presente artículo, el CONDÓMINO deberá proporcionar oportunamente a aquella, los siguientes elementos de la persona física o moral que pretende arrendar o transmitir su uso:

1. El nombre de la persona física o moral que pretende arrendar o transmitir el uso de su UNIDAD PRIVATIVA.
2. El giro del negocio que desea instalar en la UNIDAD PRIVATIVA.
3. Los bienes y servicios que pretende comercializar en la UNIDAD PRIVATIVA.
4. Breve relato de los antecedentes comerciales. Cinco cartas de recomendación comerciales y/o bancarias.
5. Cinco cartas de recomendación personales (Si tiene otros arrendadores incluirlos).
6. Copia de sus declaraciones de impuestos, respecto del último período anual y las tres últimas parciales..

Asimismo, para que a un CONDÓMINO le sea posible dar en comodato, en arrendamiento o en general transmitir de cualquier forma legalmente reconocida el uso de su UNIDAD PRIVATIVA mediante cualquier otro acto, deberá estar al corriente en todas sus CUOTAS DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN ordinarias y extraordinarias, incluyendo las acordadas para reponer el FONDO DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN. De igual forma deberá estar al corriente en el pago de los servicios comunes o públicos, así como cumplir con lo establecido en el Artículo 956 de la LEY.

Todo contrato de arrendamiento o en general cualquier otro acto mediante el cual se transmita el uso de una UNIDAD PRIVATIVA, requerirá para su validez incluir en su clausulado la autorización expresa de las partes para que en caso de un litigio entre estas por la cual una UNIDAD PRIVATIVA deba permanecer en desuso, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO tendrá la facultad para clausurar la fachada con el material que este considere conveniente, cuyos gastos serán aplicados al CONDÓMINO en cuestión.

ARTICULO 6.- Los CONDÓMINOS del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, firmarán de recibida una copia del presente REGLAMENTO. De igual forma se obligan a hacer firmar a sus arrendatarios un ejemplar vigente del mismo como anexo de cualquier contrato mediante el cual se adquieran y/o trasmitan derechos sobre su UNIDAD PRIVATIVA y entre garlo al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.

A efecto de mantener la armonía y buena convivencia entre los CONDÓMINOS, éstos se obligarán, en todo tiempo, a respetar las actividades comerciales del resto de los CONDÓMINOS, por lo que se abstendrán de llevar a cabo prácticas (i) tendientes a la competencia desleal, (ii) que resulten contrarias a la buena fe y costumbres comerciales y (iii) encaminadas a afectar la libertad de los consumidores o funcionamiento concurrencial del mercado, en el propio CONDOMINIO.

CAPITULO II DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES COMUNES O DE USO COMUN.

ARTICULO 7.- El CONDÓMINO tendrá derecho de propiedad sobre la UNIDAD PRIVATIVA que detente en exclusiva y derechos de copropiedad de los elementos y partes del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL que se consideren comunes.

ARTICULO 8.- Son bienes de propiedad exclusiva, las UNIDADES PRIVATIVAS, con las medidas de superficie, linderos y colindancias que constan en el CONTRATO DE COMPRAVENTA y la ESCRITURA CONSTITUTIVA, así como en las escrituras en que se transmita la propiedad de dichos inmuebles. En cada escritura de venta deberá agregarse como parte integrante de la misma, el presente REGLAMENTO, y deberá convenirse por el adquirente ante el fedatario que la tire, que se obliga a cumplirlo cabalmente, bajo pena de nulidad de la misma.

ARTICULO 9.- Son BIENES COMUNES O DE USO COMUN, aquellos que se especifican en la ESCRITURA CONSTITUTIVA, mismos que en forma enunciativa, más no limitativa, comprenden los siguientes:

I.- El terreno común, corredores, escaleras, jardines, senderos, banquetas, calles interiores, servidumbres y estacionamiento para vehículos.

II.- Las bodegas de equipo, de aseo y las áreas destinadas a la administración, vigilancia, portería, instalaciones generales y servicios comunes.

III.- Las cisternas, tinacos, bombas y motores, albañales, conductos de distribución de agua, drenaje, instalaciones eléctricas y telefónicas, obras de seguridad, de recreo, de ornato y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada UNIDAD PRIVATIVA

IV.- Los cimientos, estructuras, muros de carga, y los techos y pisos de uso común.

V.- Cualesquiera otras partes de COLON 305 PLAZA COMERCIAL Y DE TEKHO PLAZA, que por su naturaleza o destino no sirvan de modo privativo a una sola UNIDAD PRIVATIVA que así lo resuelva por unanimidad la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.

VI.- En cuanto a los muros entre UNIDADES PRIVATIVAS que son medianeros para el caso de las UNIDADES PRIVATIVAS CONSTRUIDAS, se entenderán como de uso común restringido y pertenecen en copropiedad, proindiviso a los CONDÓMINOS colindantes.

VII.- Las fachadas exteriores de cada UNIDAD PRIVATIVA son bienes de uso común restringido, por lo que no podrán ser alteradas en su diseño arquitectónico, textura, color y forma original. De igual manera esta prohibido hacer instalaciones de cableado y/o tubería por exterior de la UNIDAD PRIVATIVA, y la limpieza de las mismas se realizará, cuando sea necesario, con cargo a la CUOTA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.

CAPITULO III DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS RESPECTO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

ARTICULO 10.- Los propietarios de las UNIDADES PRIVATIVAS, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- A) Derecho exclusivo de propiedad sobre su UNIDAD PRIVATIVA.
- B) Obligaciones en relación con los propietarios de los demás UNIDAD PRIVATIVA de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, que tienen el carácter de las llamadas en derecho, obligaciones reales, que se consideran adheridas al derecho real de propiedad.
- C) Cada CONDÓMINO que hubiese adquirido una UNIDAD PRIVATIVA podrá realizar a la misma las adecuaciones y adaptaciones correspondiente de acuerdo a lo establecido en el presente REGLAMENTO, EL MANUAL DE ADAPTACION.
- D) Cada CONDÓMINO será propietario de su UNIDAD PRIVATIVA en los términos del CONTRATO DE COMPRAVENTA y podrá usar, gozar y disponer de los mismos en los términos establecidos en el mismo y/o en:
 - i) Las escrituras de compraventa respectivas

- ii) El presente REGLAMENTO
- iii) La escritura constitutiva del CONDOMINIO
- iv) La LEY

Los derechos consignados anteriormente, se ejercerán en forma ordenada y tranquila, conforme a la moral, el derecho y las buenas costumbres, no pudiendo en consecuencia realizar acto alguno ni aún en el interior de su UNIDAD PRIVATIVA, que perturbe la tranquilidad de los demás CONDÓMINOS que comprometa la solidez, seguridad, salubridad, valor, comodidad, prestigio o buen aspecto de los bienes que integran COLON 305 PLAZA COMERCIAL ni incurrir en omisiones que produzcan resultados similares.

ARTÍCULO 11.- El equipamiento y/o remodelación de las UNIDADES PRIVATIVAS se llevará a cabo con todas las precauciones debidas y con la supervisión y administración del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO para no entorpecer el trabajo de los demás LOCALES ya establecidos. Así mismo, será bajo responsabilidad de los CONDÓMINOS que se encuentran adaptando sus LOCALES el no dañar en forma alguna las áreas comunes y áreas privadas que no sean de su propiedad, ya que cualquier daño a pisos, muros, escaleras, banquetas o cualquier otra área común, será reparado a cuenta del CONDÓMINO que cause el daño; siendo también su responsabilidad que queden limpias y en buenas condiciones las áreas comunes de cualquier material utilizado para dicha reparación, una vez que haya sido terminado el trabajo.

ARTICULO 12.- Cada CONDÓMINO se obliga a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento, los servicios e instalaciones propios de su UNIDAD PRIVATIVA debiendo ejecutar de inmediato las reparaciones cuya omisión puedan representar daños y perjuicios a las UNIDADES PRIVATIVAS, vecinos o BIENES COMUNES O DE USO COMUN. Asimismo se le prohíbe que el negocio que opera en el inmueble de su propiedad, EL LOCAL, permanezca sin las reparaciones necesarias por más de 2 meses en un lapso de un año, cualquiera que sea la causa que motive lo anterior. Tratándose de remodelaciones las mismas deberán ser concluidas dentro de un plazo máximo de 30 días y en caso de requerir más tiempo deberá justificarlo ante el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO quien podrá según su criterio concederle una autorización de cierre temporal para realizar las reparaciones fijando el plazo máximo para su conclusión.

En los casos en que a juicio del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, la UNIDAD PRIVATIVA requiera de mantenimiento correctivo en alguna de sus instalaciones ó en su aspecto general, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO podrá sugerir por escrito al CONDÓMINO las reparaciones conducentes, otorgándole 7 días naturales para realizarlas. En caso de que hubiere transcurrido el plazo mencionado sin que el CONDÓMINO haya ejecutado las reparaciones sugeridas, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, conminara de nueva cuenta al CONDÓMINO a realizar las reparaciones sugeridas, otorgándole para tales efectos un plazo improrrogable de 7 (SIETE) días naturales más. Si una vez trascurrido el segundo periodo de 7 (SIETE) días naturales, el CONDÓMINO aun no ha realizado las reparaciones sugeridas, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO tendrá la facultad para solicitar los servicios de reparación de la UNIDAD PRIVATIVA a cuenta del CONDÓMINO, quien por ningún motivo podrá negarse

a que dichas reparaciones se realicen, ya que de hacerlo se hará acreedor a las sanciones que establece este REGLAMENTO. No obstante lo expuesto en el párrafo que antecede, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO podrá ejecutar de inmediato las acciones de mantenimiento referidas, cuando a su juicio estas se requieran en forma urgente, debiendo pagar el CONDÓMINO en cuestión los gastos que se hayan erogado.

ARTICULO 13.- Los infractores de las disposiciones que anteceden, serán responsables de los daños y perjuicios que se finquen por virtud de su incumplimiento.

ARTICULO 14.- EL CONDÓMINO destinará la UNIDAD PRIVATIVA para los fines comerciales autorizados en este REGLAMENTO, consistente en Locales Comerciales de acuerdo al giro que se le autorice por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua. Consecuentemente queda expresamente prohibido a los CONDÓMINOS destinar sus UNIDADES PRIVATIVAS de su propiedad a usos distintos de los aprobados bajo pena de la sanción que corresponda de acuerdo a este REGLAMENTO.

ARTICULO 15.- Se prohíbe a los CONDÓMINOS, sus arrendatarios ó cualquier otro cesionario del uso del las UNIDADES PRIVATIVAS, la realización de los siguientes actos:

- a) Realizar sobre su UNIDAD PRIVATIVA COMERCIAL adaptaciones o adecuaciones a los LOCALES que no sean adecuadas a los conceptos arquitectónicos y de funcionamiento del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, a este REGLAMENTO, y al MANUAL DE ADAPTACION.
- b) Destinar su UNIDAD PRIVATIVA a actividades que atenten contra la Ley, las buenas costumbres y la moral.
- c) Establecer talleres mecánicos de cualquier clase, gasolineras, ferreterías o similares que manejen productos generadores de polvo como cemento, cal, yeso, aceites, grasas o cualquier otro que este prohibido por las autoridades Sanitarias o no tenga un uso de suelo compatible de acuerdo al plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua.
- d) Establecer en su UNIDAD PRIVATIVA sin previa autorización por escrito de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS negocios con giros que demanden más de un cajón de estacionamiento por cada 25 (veinticinco) metros cuadrados de construcción, atendiendo a lo dispuesto en la materia por los REGLAMENTOS de obras públicas y Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua, Chih.
- e) Almacenar en los límites del LOCAL ó en el interior de su UNIDAD PRIVATIVA, materias inflamables o peligrosas que en algún sentido puedan representar un riesgo para la seguridad de COLON 305 PLAZA COMERCIAL. Excepto cuando se obtenga autorización por escrito del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.
- f) Demolición de banquetas, calles o de cualquiera de los BIENES COMUNES O DE USO COMUN, sin el previo permiso por escrito del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.
- g) Permitir que sus trabajadores arrojen basura en el exterior de las UNIDADES

PRIVATIVAS.

- h) Fijar o pintar anuncios o cualquier objeto, que no cumplan con las especificaciones y restricciones fijadas en el presente REGLAMENTO, el MANUAL DE ADAPTACION o las que establezca la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.
- i) Mantener animales en COLON 305 PLAZA COMERCIAL, aun cuando se encuentren en los límites o en el interior de las UNIDADES PRIVATIVAS. Excepto cuando se trate de CONDÓMINOS que comercialicen mascotas, quienes en su caso se obligan a aislar acústicamente los muros de su UNIDAD PRIVATIVA o tomar las medidas necesarias para evitar cualquier problema acústico, además de obligarse a acatar las normas de higiene que dicte para el giro, la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, así como la autoridad competente en la materia.
- j) Operar dentro de los límites de su UNIDAD PRIVATIVA, aparatos de radio, televisión y en general aparatos de sonido que excedieran en volumen auditivo a los 40 (CUARENTA) DECIBELES, excepto cuando se trate de una UNIDAD PRIVATIVA dedicada al giro de música, para lo cual el CONDÓMINO deberá aislar acústicamente los muros y techos de su UNIDAD PRIVATIVA, a fin de evitar que las ondas sonoras traspasen estos y se escuchen a un nivel mayor a los 20 DECIBELES.
- k) Operar fuera de su UNIDAD PRIVATIVA, aparatos de radio, televisión y en general aparatos que emitan cualquier clase de sonido.
- l) Exhibir mercancías o colocar cualquier tipo de mueble fuera de los límites de su UNIDAD PRIVATIVA, sin autorización por escrito del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.
- m) Dividir cualquiera de las UNIDADES PRIVATIVAS sin previa autorización por parte de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS por un mínimo del 75% (Setenta y cinco por ciento) de los VOTOS que correspondan a los CONDÓMINOS ó representantes que se encuentren presentes en la votación.
- n) Proporcionar de una UNIDAD PRIVATIVA a otra u otras: Energía eléctrica, gas ó agua mediante cualquier tipo de conexiones y/o servicios que no hubieren sido autorizadas en los proyectos de construcción de su UNIDAD PRIVATIVA.
- o) Colocar anuncios fuera de lo dispuesto en el MANUAL DE ADAPTACION, el presente REGLAMENTO y sus anexos.
- p) Retrasarse en el pago de las cuotas ordinarias ó extraordinarias referidas en el presente REGLAMENTO.

El CONDÓMINO que por cualquier razón o circunstancia incumpla las prohibiciones señaladas en este ARTICULO, así como cualquiera otra que la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, ó el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO establezcan de acuerdo al presente REGLAMENTO, se hará acreedor a las penas que establece el capítulo de Sanciones de este REGLAMENTO.

ARTICULO 16.- Corresponde a los CONDÓMINOS la vigilancia de sus UNIDADES PRIVATIVAS y a la Administración de los BIENES COMUNES O DE USO COMUN, a través del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO y personal que para tal efecto se contrate.

ARTÍCULO 17.- Cada propietario, arrendatario, ocupante o USUARIO, puede poseer, usar y gozar de su UNIDAD PRIVATIVA en los términos que establece la ley y de este Reglamento, sin separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute de toda la UNIDAD PRIVATIVA en su caso, afecte el uso previsto y pactado en el presente REGLAMENTO y las demás obligaciones derivadas del mismo. El ocupante de la UNIDAD PRIVATIVA será el responsable de contar con los permisos, licencias y autorizaciones municipales, estatales y/o federales correspondientes de acuerdo a su rubro comercial.

ARTICULO 18.- El CONDÓMINO, es responsable de acordar con su arrendatario que este tendrá la representación del primero en las ASAMBLEAS GENERALES DE CONDÓMINOS, mediante el otorgamiento de una carta poder simple para representarlo y notificándolo por escrito al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO por lo menos con 05 días de anticipación a la celebración de la Asamblea de Condóminos que corresponda. En todo caso, el CONDÓMINO es responsable solidario de las obligaciones que se contraigan por el arrendatario ante los demás CONDÓMINOS en los acuerdos aceptados en dichas asambleas y en todo lo previsto en el presente REGLAMENTO.

ARTICULO 19.- LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS tendrá derecho de aprobar la enajenación cuando un CONDÓMINO desee vender su UNIDAD PRIVATIVA y los demás propietarios de UNIDADES PRIVATIVAS tendrán derecho de preferencia para la compra con las siguientes prioridades:

En todo caso el inquilino que en virtud de arrendamiento o cualquier otro título bajo el cual se le haya permitido el uso, goce y disfrute de su UNIDAD PRIVATIVA se encuentre ocupando el mismo tiene preferencia con respecto a los demás. En caso de que el arrendatario no hiciera uso del derecho al tanto que le brinda la LEY, se deberá respetar un derecho de preferencia en el siguiente orden:

- a) De los CONDÓMINOS propietarios colindantes que deseen ampliarse.
- b) De cualquier otro de los CONDÓMINOS propietarios.
- c) Cualquier persona que desee ingresar al CONDOMINIO.

Cualquiera de las partes de las mencionadas en los incisos a) y b) anteriores que desearan ejercer el derecho del tanto de acuerdo a la Ley y al presente REGLAMENTO, deberá estar al corriente de todas sus obligaciones para con COLON 305 PLAZA COMERCIAL, así como para sus arrendadores de una ó mas UNIDADES PRIVATIVAS en el CONDOMINIO.

ARTICULO 20.- Cuando un CONDÓMINO pretenda enajenar su propiedad deberá notificar por escrito a los interesados a fin de que se convoque a ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, la cual deberá celebrarse a mas tardar dentro de los 15 días naturales

siguientes a que se realice la notificación.

En cualquier caso, el ejercicio del derecho de aprobar o rechazar los nuevos propietarios o inquilinos, le corresponderá a la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.

El nuevo adquirente de la UNIDAD PRIVATIVA asumirá las obligaciones y disposiciones previstas expresamente por la ley, la ESCRITURA CONSTITUTIVA DE COMPRAVENTA RESPECTIVA, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL CONDOMINIO y el presente REGLAMENTO.

Solo podrá efectuar tal venta si el CONDÓMINO que pretende enajenarse encuentra al corriente en el pago de sus cuotas, gastos, aportaciones condominales y consumo de energía eléctrica de su inmueble y demás obligaciones a su cargo en términos del presente REGLAMENTO y únicamente si enajena el total de sus derechos de tal índole, bajo pena de nulidad en caso contrario.

El Fedatario ante quien se otorgue la escritura de compraventa deberá cerciorarse de que el CONDÓMINO enajenante se encuentra al corriente en el pago de los conceptos antes mencionados, debiendo solicitar constancia de ello al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, en términos de lo dispuesto por el artículo 22 del presente Reglamento, sin la cual no deberá concluir el proceso de escrituración.

En la venta se comprenderán aunque no se exprese, sus derechos sobre los bienes de uso común.

Los adeudos por cuotas del CONDOMINIO en los términos de éste REGLAMENTO gozarán de garantía real sobre los derechos del CONDÓMINO moroso, aunque se transmitan estos a terceros.

ARTICULO 21.- En los casos del artículo anterior, el CONDÓMINO que pretenda enajenar su UNIDAD PRIVATIVA, deberá notificar por escrito y con acuse de recibido, en su caso, al inquilino y a los CONDÓMINOS, el precio y demás condiciones de la operación.

ARTÍCULO 22.- Los CONDÓMINOS no podrán vender su participación en el CONDOMINIO sin haber cubierto previamente la totalidad de las cuotas que le correspondan hasta esa fecha, entendiéndose que en todo caso el nuevo adquirente será responsable por el pago de todas ellas. Para que la enajenación de una UNIDAD PRIVATIVA sea válida, el Notario Público o corredor que lleve a cabo la escrituración deberá exigir siempre la carta de aprobación del finiquito de la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS y el comprobante del último pago de las cuotas del condominio.

ARTICULO 23.- Si una UNIDAD PRIVATIVA se enajenara con infracción a lo dispuesto en este REGLAMENTO, la compraventa será nula de pleno derecho, sin embargo de convalidarse por la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, el adquirente, será responsable de las sanciones, pago de adeudos y del cumplimiento de cualquier obligación pendiente a cargo del CONDÓMINO, y tendrá las mismas condiciones estipuladas en el CONTRATO DE COMPRAVENTA respectivo.

ARTICULO 24.- El CONDÓMINO queda expresamente obligado a contratar y mantener en vigor por su cuenta, con compañías de seguros debidamente autorizadas en los términos de las disposiciones legales aplicables, a satisfacción del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, una póliza de seguro que ampare su UNIDAD PRIVATIVA, el Equipo y las Instalaciones que formen parte del mismo inmueble.

Las coberturas mínimas que deberá contener el seguro en cuestión serán las de Incendio, Rayo, Explosión, Extensión de cubierta, Inundación, Remoción de Escombros, Derrame de Equipo de Protección contra Incendio, incluyendo también la Cláusula de Reinstalación Automática de Suma Asegurada; así mismo la suma asegurada que deberá mantener en todo momento debe ser cuando menos el equivalente al valor de reposición de los bienes asegurados, es decir el valor sin deducir cantidad alguna por depreciación física por uso.

También deberá el CONDÓMINO contratar la cobertura de responsabilidad civil a bienes y personas por actividades e inmuebles con la cobertura adicional de Arrendataria y de Contratistas Independientes por una suma asegurada no menor de \$1,500,000.00 M.N. (Un millón quinientos mil pesos 00/100 M.N.) por cada UNIDAD PRIVATIVA que posea, bajo la modalidad de L.U.C. (Límite Único y Combinado) nombrando como asegurado adicional o Coasegurado al CONDOMINIO.

La cifra referida en el párrafo que antecede sufrirá incrementos anuales todos los meses de Enero, indexándose dicha cifra al Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique en el diario oficial el Banco de México para el año calendario que corresponda. En función de lo anterior, el CONDÓMINO se obliga a actualizar a más tardar el día 31 de Enero de cada año, los valores de las pólizas que tuviese contratadas.

En el caso de que un siniestro con origen en una UNIDAD PRIVATIVA o UNIDADES PRIVATIVAS afectare parcial o totalmente otras UNIDADES PRIVATIVAS del conjunto, el CONDÓMINO propietario de la UNIDAD PRIVATIVA o UNIDADES PRIVATIVAS en donde se hubiese originado dicho siniestro, estará obligado directamente o mediante el correspondiente reclamo a su compañía de seguros, a volver las UNIDADES PRIVATIVAS propiedad de terceros al estado que guardaban antes del siniestro, en un plazo que nunca podrá ser mayor a 3 (tres) meses, después de ocurrido el siniestro, debiendo en tal caso responder por las pérdidas consecuenciales y gastos en que incurra el afectado durante el periodo de reconstrucción y que sean una consecuencia directa e inmediata del siniestro y afectación ocurrida con motivo del mismo.

Sin perjuicio a lo expuesto en el párrafo que antecede, si las sumas aseguradas fuesen insuficientes para solventar los daños a las UNIDADES PRIVATIVAS propiedad de terceros, el CONDÓMINO propietario de la UNIDAD PRIVATIVA o UNIDADES PRIVATIVAS en los que hubiese tenido origen el siniestro, será responsable en cubrir dichos daños y perjuicios independientemente de las coberturas de sus pólizas que hubiese contratado.

Asimismo, el CONDÓMINO se obliga a que en caso de que la UNIDAD PRIVATIVA de su propiedad sufriese un siniestro, el CONDÓMINO deberá llevar a cabo la reconstrucción en un periodo que no deberá exceder de tres meses.

Todos los CONDÓMINOS quedan obligados a presentar al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO las pólizas de seguros descritas en este artículo en el momento en que este se los requiera. En caso de no contar con ellas, el CONDOMINIO, a través de su órgano de administración estará facultado para contratar las pólizas de seguro correspondientes y trasladar su costo al CONDÓMINO, obligándose a pagarlo en un plazo que no exceda de 05 días naturales contados a partir de que se le requiera el pago, de lo contrario se obliga a pagar intereses moratorios a razón de la tasa mayor entre el 3% mensual o la tasa TIIE anual multiplicada por 2 dividido el producto resultante entre 12 (doce).

ARTICULO 25.- El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO está facultado para contratar las pólizas de seguro necesarias para todas las AREAS COMUNES O DE USO COMUN, poniendo a consideración de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, las cotizaciones de por lo menos tres compañías de seguros nacionales debidamente autorizadas para ello, cotizando cantidades suficientes como para garantizar a todos los CONDÓMINOS la restitución de las áreas COMUNES O DE USO COMUN del CONDOMINIO a su estado original en el caso de que sufriera un siniestro debido a un incendio, temblor, explosión, etc., el seguro deberá extenderse a la responsabilidad civil correspondiente.

El costo del seguro o seguros de las AREAS COMUNES O DE USO COMUN será repartido entre todos los CONDÓMINOS a prorrata, de acuerdo al porcentaje que su UNIDAD PRIVATIVA o sus UNIDADES PRIVATIVAS representen en el INDIVISO en el total del CONDOMINIO.

Al vencerse la o las pólizas de seguro de las AREAS COMUNES O DE USO COMUN, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO tendrá la obligación de tramitar de inmediato su reposición con compañía legalmente autorizada para ello y de conformidad con el procedimiento indicado anteriormente, con recursos del FONDO DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION a que se refiere el ARTICULO 58 del presente REGLAMENTO, repercutiendo de inmediato el costo de las pólizas en forma proporcional a cada uno de los CONDÓMINOS antes de su vencimiento de pago.

ARTICULO 26.- Todos las UNIDADES PRIVATIVAS deberán mantenerse abiertos al público por lo menos durante ocho horas diarias, iniciando operaciones a más tardar a las 11:00 horas y hasta las 19:00 horas como mínimo, los siete días de la semana.

En caso de que algún CONDÓMINO requiera que se permita el acceso a COLON 305 PLAZA COMERCIAL después de la hora de cierre de la Plaza, deberá solicitarlo al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO exponiendo y justificando la razón de su solicitud. En caso de que se autorice el acceso después de la hora indicada, el o los CONDÓMINOS que lo hubieran solicitado, se obligan a hacerse cargo por su cuenta, costo y a su entera responsabilidad, de la contratación a través de el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO de personal y colocación infraestructura necesaria para operar en el horario autorizado, liberando desde este momento al CONDOMINIO de cualquier

responsabilidad por eventos que ocurran en el horario antes mencionado y obligándose a sacarlo en paz y salvo de cualquier acción legal que se intente en su contra con motivo de lo anterior, así como al pago razonable de honorarios de abogados que tenga que erogar para su defensa.

Todos los CONDÓMINOS o USUARIOS deberán mantener abierta su UNIDAD PRIVATIVA y encendidas las luces de conformidad con el horario que se fije por la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS o por la ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO.

El horario mínimo de operación podrá ser modificado en forma general o para alguna UNIDAD PRIVATIVA en específico, previa autorización de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS con un mínimo del 75% (setenta y cinco por ciento) de los VOTOS que correspondan a los CONDÓMINOS ó representantes que se encuentren presentes en la votación. El incumplimiento de esta disposición será causa de la aplicación de la sanción correspondiente en términos del presente reglamento.

ARTICULO 27.- Cada CONDÓMINO, su arrendatario ó cualquiera otro cesionario del uso de la UNIDAD PRIVATIVA, es responsable de la contratación, instalación de la acometida a su inmueble desde el punto de concentración de medidores que le corresponde hasta el centro de carga localizado en el interior del Local y del consumo de energía eléctrica correspondiente a su UNIDAD PRIVATIVA. Todas las instalaciones desde el centro de carga a cada uno de los servicios dentro del Local son responsabilidad del CONDÓMINO.

La energía eléctrica será contratada por cada CONDÓMINO, su arrendatario o cualquier otro cesionario y las tarifas y capacidades a contratar se establecerán en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN o cualquier circular que al efecto emita la ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO.

Corresponde al CONDÓMINO, su arrendatario ó cualquiera otro cesionario del uso de la UNIDAD PRIVATIVA, pagar los consumos de gas, teléfono, agua y demás servicios utilizados en la UNIDAD PRIVATIVA. En los casos en los que el CONDÓMINO trasladara su obligación de pago a cualquier arrendatario u otro cesionario del uso de la UNIDAD PRIVATIVA, deberá hacerlo por escrito y notificar tal situación a la administración del CONDOMINIO. En los casos en que algún adeudo de cualquier servicio afecte a otro CONDÓMINO o al CONDOMINIO, sin excepción, el CONDÓMINO será solidariamente responsable del adeudo correspondiente ante la falta de pago del usuario de la unidad correspondiente.

ARTÍCULO 28.- LOS CONDÓMINOS que no ocupen por si mismos sus UNIDADES PRIVATIVAS serán sin embargo, responsables solidarios con sus ocupantes de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por la Escritura Constitutiva, por el presente Reglamento y por la Ley.

ARTÍCULO 29.- En caso de los muros medianeros divisorios y demás divisiones que separen entre sí las diversas UNIDADES PRIVATIVAS, los CONDÓMINOS o Usuarios colindantes no podrán alterarlos o modificarlos de ninguna forma, ni total o

parcialmente, ni aún de común acuerdo con el Condómino colindante. Para poder realizar lo anterior se requerirá seguir el siguiente procedimiento: a) Presentar al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO la propuesta de modificación los muros medianeros divisorios y demás divisiones que separen entre sí las diversas UNIDADES PRIVATIVAS, debidamente firmada de conformidad por los CONDOMINOS cuyas UNIDADES PRIVATIVAS colindan, justificando la necesidad de la modificación y agregando el proyecto arquitectónico de la modificación que se pretende. El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO a su entera discreción podrá negar o autorizar la solicitud tomando como criterio aquellos que impliquen el beneficio y orden del CONDOMINIO, sin que en contra de la resolución exista recurso o acción legal alguna, renunciando desde este momento el o los CONDOMINOS a ejercitarlas.

Cuando un muro o división sea colindante entre una UNIDAD PRIVATIVA y un ÁREA O BIENES COMUNES O DE USO COMÚN, los gastos de reparación se cubrirán por partes iguales, con cargo al propietario de la UNIDAD PRIVATIVA y al FONDO DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO, siempre y cuando el daño no haya sido ocasionado por el CONDÓMINO o Usuario. En caso de que el daño ocasionado al muro o división a que se refiere el presente artículo sea causado por un accidente proveniente de un tercero ajeno al propietario de la UNIDAD PRIVATIVA y/o USUARIO de la misma, las reparaciones se cubrirán con cargo al FONDO DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL y/o por el seguro para las áreas comunes contratado por EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

CAPITULO IV

MODIFICACIONES Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS

ARTICULO 30.- Los CONDÓMINOS y/o USUARIOS podrán realizar en el interior de sus LOCALES COMERCIALES toda clase de obras, reparaciones o modificaciones que crean convenientes, previa autorización por escrito del EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, según se establece en el artículo siguiente; pero les está prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, fachadas, paredes maestras, instalaciones hidráulicas y sanitarias, eléctricas o de servicio, u otros elementos esenciales del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad, funcionamiento o comodidad, tales como la demolición de columnas y trabes.

Para que un CONDÓMINO o Usuario pueda realizar alguna modificación a las instalaciones o mover algún registro, medidor u objeto análogo ubicado en los BIENES COMUNES, deberá contar con la autorización por escrito de ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO o de la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, dependiendo de la importancia de los cambios que se pretendan hacer. Los gastos serán por cuenta del CONDÓMINO o Usuario que haga la modificación.

ARTICULO 31.- Los proyectos de modificación, adaptación o acondicionamiento interior o exterior de los LOCALES deberán ser presentados a la consideración del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO o en su defecto a la del Perito Responsable elegido en términos de lo establecido en el artículo 111 del presente REGLAMENTO, a fin de que en los mismos términos del citado artículo, los autorice o que haga las observaciones, modificaciones o sugerencias que considere pertinente, con el objeto de que no se modifique la estética general del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL y se logre una atmósfera acogedora y armónica, respetando en lo posible la voluntad del CONDÓMINO o Usuario en lo que a acondicionamiento interior se refiere.

ARTICULO 32.- Para los trabajos de modificación, adaptación o acondicionamiento interior o exterior de los LOCALES, deberán observarse por los CONDÓMINOS las disposiciones que fije el MANUAL DE ADAPTACION y el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO con el fin de reducir al mínimo las molestias que se pudieran ocasionar a los demás CONDÓMINOS y/o Usuarios en virtud de su ejecución; en la inteligencia de que si se ocasionan desperfectos a las ÁREAS Y BIENES COMUNES O DE USO COMÚN, el responsable deberá pagar de inmediato los daños causados, quedando a juicio del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO su cuantía.

En ningún caso podrán los CONDÓMINOS ni los Usuarios abrir nuevas entradas, salidas, o ventanas hacia las calles, pasillos, corredores o estacionamientos.

En caso de que la UNIDAD PRIVATIVA cuente con MEZANINE o al SOTANO , queda estrictamente prohibido dar acceso directo a los mismos desde el exterior de la UNIDAD PRIVATIVA, mediante escaleras o cualquiera otro medio. En base a lo anterior, al MEZANINE o SOTANO deberá siempre accersarse forzosamente desde el interior de la UNIDAD PRIVATIVA.

ARTICULO 33.- Los plafones que se coloquen en las UNIDADES PRIVATIVAS estarán sujetos a las disposiciones señaladas en el MANUAL DE ADAPTACION.

ARTICULO 34.- Las instalaciones de gas, hidrosanitarias, eléctricas, telefónicas y de video deberán ser siempre ocultas y sujetas a la Legislación y normas técnicas aplicables y vigentes, de seguridad, salubridad e higiene.

CAPITULO V OTRAS INSTALACIONES

ARTICULO 35.- Cada uno de los CONDÓMINOS y/o Usuarios de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL tendrá en sus instalaciones, para su uso, los medidores y elementos que se requieran por parte de las entidades públicas y privadas que proporcionan el servicio de abastecimiento de agua, energía eléctrica, teléfonos y otros servicios; siendo por su cuenta los gastos que éstos ocasionen.

ARTICULO 36.- Cuando alguna UNIDAD PRIVATIVA por su giro comercial requiera una instalación especial de energía eléctrica, agua, teléfono u otro servicio, el CONDÓMINO o Usuario solicitará al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO la autorización

correspondiente, previa la opinión del Perito Responsable, quien fijará la ubicación y especificaciones de su instalación. En todo caso se tendrá cuidado en que no se comprometa la seguridad del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL ni la de sus ocupantes.

Cualquier tipo de instalación o equipo no previsto será objeto de autorización particular en cada caso, en términos del párrafo anterior; sin embargo, no se permitirán aquellos que produzcan humo, polvo, ruidos, olores y vibraciones molestas o que afecten la imagen de la PLAZA COMERCIAL así como instalaciones de gas fuera del área de uso privativa.

La ubicación de elementos particularmente pesados al igual que cualquier equipo que requiera colocarse en azoteas estará sujeta a la capacidad de carga de la estructura del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL y deberá ser autorizada por perito responsable mismo que deberá estar debidamente reconocido por la Dirección De Obras Publicas Municipales y con licencia vigente para tal efecto ante dicha Dirección el administrador del condominio deberá autorizar en base a esa información la instalación o no de dichos elementos.

CAPÍTULO VI DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES O DE USO COMUN.

ARTICULO 37.- Cada CONDÓMINO es propietario de los BIENES COMUNES en la proporción de indiviso que se señaló en forma provisional en el CONTRATO DE COMPRAVENTA y en forma definitiva en la ESCRITURA CONSTITUTIVA, independientemente de la superficie de su área privativa y cubrirá los diversos gastos de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL conforme a los porcentajes de indiviso que le correspondan de acuerdo a este REGLAMENTO.

Las disposiciones correspondientes al presente reglamento, incluyendo enunciativa más no limitativamente los derechos y obligaciones derivados del presente capítulo, son aplicables a los ocupantes de la TEKHNO PLAZA.

ARTICULO 38.- Aunque un CONDÓMINO haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados BIENES COMUNES, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen este REGLAMENTO, la ESCRITURA CONSTITUTIVA, la LEY, las demás disposiciones legales aplicables y las resoluciones tomadas por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.

ARTICULO 39.- Los derechos de copropiedad mencionados respecto de los BIENES COMUNES, son inseparables de la propiedad individual del condominio, por lo que aquellos solo podrán enajenarse, gravarse, o ser embargados por terceros, juntamente con el derecho de propiedad sobre la oficina y las construcciones sobre la misma, y a su vez estos deberán enajenarse o gravarse en forma inseparable con los derechos de

copropiedad de las partes comunes.

ARTÍCULO 40.- Todos los CONDÓMINOS tendrán derecho a usar y disfrutar de los BIENES DE USO COMUN y de los servicios generales conforme a su naturaleza y destinos ordinarios sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, con sujeción a las disposiciones de este REGLAMENTO y en efecto de ellas a las reglas respectivas del Código Civil para el Estado de Chihuahua.

ARTÍCULO 41.- El destino de los BIENES DE USO COMUN solo podrá ser variado por el acuerdo de cuando menos el 90% noventa por ciento de los CONDÓMINOS reunidos en Asamblea.

ARTÍCULO 42.- Los BIENES DE USO COMUN solo se podrán utilizar temporalmente en forma distinta de su destino específico con la autorización del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, cuidando siempre que no se afecten los derechos de los demás CONDÓMINOS.

ARTÍCULO 43.- Cualquier CONDÓMINO podrá hacer observaciones al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO sobre el estado de conservación y mantenimiento de las áreas comunes y de ser procedentes, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO deberá tomar las medidas pertinentes de acuerdo con el presupuesto.

ARTÍCULO 44.- Cuando un propietario quiera efectuar labores de mantenimiento en áreas comunes, cubriendo previamente los gastos que se originen, podrá hacerlo con autorización del comité de vigilancia; pero en ningún caso el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO deberá dejar de dar el servicio de mantenimiento a que está obligado.

ARTICULO 45.- Los BIENES COMUNES O DE USO COMUN no podrán ser objeto de acción divisoria de ninguna clase. El incumplimiento de esta disposición será causa de la aplicación de la sanción correspondiente.

ARTICULO 46.- Ningún CONDÓMINO y/o USUARIO podrá ocupar ni obstruir las entradas, pasillos, andadores y demás espacios comunes. El incumplimiento de esta disposición será causa de la aplicación de la sanción correspondiente.

Cuando se requiera para promociones especiales, el uso parcial o total de los BIENES COMUNES, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO podrá autorizar tal uso, vigilando siempre que los gastos que se efectúen se prorrodeen entre los CONDÓMINOS, de acuerdo al porcentaje que sus AREAS PRIVATIVAS representen en el INDIVISO en el total del CONDOMINIO, siempre y cuando las promociones sean relacionadas con la intención de beneficiar directamente y por lo menos al 50% de los CONDÓMINOS de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL como mínimo. En caso contrario, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, al autorizar una promoción, establecerá la forma de repartir los gastos entre los CONDÓMINOS que se beneficien directamente con la promoción.

La ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS podrá aprobar el arrendamiento o uso de BIENES COMUNES, celebrando los contratos correspondientes, en el entendido de que los ingresos que se obtengan por el arrendamiento o uso de los BIENES COMUNES, se

aplicarán proporcionalmente al pago de las cuotas de aquellos CONDÓMINOS que se encuentren al corriente en el pago de las mismas.

Cualquier construcción que previa autorización se realizare sobre construcciones y terrenos de BIENES DE USO COMUN, pasará de inmediato a formar parte de tales bienes y servirá a todos los CONDÓMINOS por igual, de la misma forma y en los mismos términos que los demás BIENES DE USO COMUN sirven a los CONDÓMINOS.

ARTICULO 47.- Quedan expresamente prohibidas a los CONDÓMINOS las operaciones de almacenaje, carga o descarga de mercancías, desde ó hacia un camión de dimensiones mayores a las de una camioneta de las denominadas "pick-up" con capacidad máxima de carga de una tonelada, fuera del horario comprendido desde las 08:00 horas, hasta las 12:00 horas ó el que determine la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, a fin de no obstaculizar el uso de los BIENES COMUNES. Queda terminantemente prohibido el desalojo de basura en los contenedores generales del CONDOMINIO fuera del horario comprendido desde las 23:00 horas, hasta las 10:00 horas.

De igual forma, queda terminantemente prohibido el desalojo de basura inorgánica de la UNIDAD PRIVATIVA hacia el medio de transporte correspondiente, fuera del horario comprendido desde las 23:00 horas hasta las 12:00 horas.

El CONDÓMINO que incumpla con lo dispuesto en este artículo se hará acreedor a las sanciones que se establecen en este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 48.- Todo CONDÓMINO se compromete a no almacenar o usar materiales explosivos, corrosivos, inflamables, ilegales o de cualquier naturaleza que puedan representar peligro potencial a la seguridad de su UNIDAD PRIVATIVA y la de los CONDÓMINOS vecinos, así como para las instalaciones y servicios comunes del conjunto.

ARTICULO 49.- Los restaurantes y negocios destinados al manejo de alimentos autorizados para operar en el área correspondiente en CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, deberán contar con espacio refrigerado de por lo menos 4.00 m2 dentro de sus UNIDADES PRIVATIVAS para destinarlo al almacenamiento provisional de la basura orgánica que se genere durante un día de operación. Dicho espacio deberá ser diseñado para hacer fácil su limpieza y sanitización para evitar aromas fétidos mientras se encuentre almacenada, lo cual en ningún caso podrá exceder de 2 días.

Con el fin de evitar aromas desagradables, queda estrictamente prohibido para los restaurantes, así como para cualquiera de los negocios instalados en el CONDOMINIO sin importar del giro que se trate, colocar desechos orgánicos en los contenedores generales del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL.

Los desechos orgánicos deberán depositarse directamente del espacio destinado para tal fin dentro de la UNIDAD PRIVATIVA en el que se generen, al medio de transporte que los retire del CONDOMINIO.

Al CONDÓMINO, arrendatario, usuario o empleado de estos, que coloque desechos orgánicos en los contenedores generales del CONDOMINIO, se le aplicara la sanción contenida en este REGLAMENTO.

ARTICULO 50.- Los CONDÓMINOS o sus trabajadores que provoquen daños a cualquiera de las instalaciones de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, están obligados a cubrir los gastos que se originen para reparar los mismos, lo cual deberán realizar a mas tardar los 7 días siguientes a que se les notifique y requiera el pago, de lo contrario pagará intereses moratorios a razón de la tasa mayor entre el 3% mensual o la tasa TIE anual multiplicada por 2 dividido el producto resultante entre 12 (doce).

Cuando las reparaciones tengan el carácter de urgentes, serán ordenadas y cubiertas provisionalmente por el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, sin perjuicio de lo establecido en este artículo, y sin que lo anterior implique la terminación de la obligación de pago adquirida en el presente artículo, la cual se obliga a realizar en los términos y condiciones fijadas en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 51.- Todo CONDÓMINO deberá cuidar la limpieza e higiene del ambiente no arrojando basura y desperdicios en las calles, en los BIENES COMUNES, debiendo utilizarse para este efecto los depósitos que se tengan en cada UNIDAD PRIVATIVA o en las áreas comunes. El ocupante de cada UNIDAD PRIVATIVA será el directamente obligado en efectuar la separación de los residuos en los términos de las disposiciones legales en materia de salud y ecología.

ARTICULO 52.- Los CONDÓMINOS se abstendrán de emplear para sus servicios personales, a los trabajadores o conserjes del CONDOMINIO.

ARTICULO 53.- Los CONDÓMINOS están obligados a dar aviso de inmediato y por escrito al ADMINISTRADOR cualquier daño material o de cualquier situación anómala, violatoria del presente REGLAMENTO.

CAPITULO VII. DE LA PUBLICIDAD Y DE LOS ANUNCIOS.

ARTICULO 54.- La publicidad estará sujeta a las disposiciones siguientes:

- a) Toda publicidad o promoción que haga referencia al CONDOMINIO deberá contener los logotipos ó "Slogans" oficiales vigentes del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, salvo instrucción contraria por escrito al CONDÓMINO por parte del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, misma que deberá ser acatada de inmediato por el CONDÓMINO.
- b) En los casos en que el CONDÓMINO no cuente con sucursales del mismo nombre que la tienda que opera en el CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, deberá forzosamente hacer referencia del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL en toda publicidad o promoción, utilizando para ello las frases o logotipos emblemas oficiales vigentes que identifiquen dentro del anuncio al CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, salvo instrucción contraria por

escrito al CONDÓMINO por parte de ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, misma que deberá ser acatada de inmediato por el CONDÓMINO.

- c) La publicidad institucional y las campañas de promoción de beneficio general serán planeadas por periodos anuales para ser incluidas dentro del presupuesto anual de GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN. Cualquier campaña publicitaria que no hubiere sido contemplada en dicha planeación, pero que se determine como necesaria por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS por un mínimo del 75% (Setenta y cinco por ciento) de los VOTOS que correspondan a los CONDÓMINOS ó representantes que se encuentren presentes en la votación, será ejecutada y su costo prorrateado entre todos los CONDÓMINOS de acuerdo al porcentaje que su UNIDAD PRIVATIVA represente en el INDIVISO en el total del CONDOMINIO. Todos los CONDÓMINOS se obligan a participar con la aportación que les corresponda, por lo que en caso de incumplimiento, el CONDÓMINO infractor será sancionado conforme a este REGLAMENTO.
- d) En relación con los anuncios y letreros a ubicarse en las fachadas de las UNIDADES PRIVATIVAS se acatará lo dispuesto en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN y en el MANUAL DE ADAPTACION.
- e) No será permitido para ningún CONDÓMINO colocar anuncios de cualquier tipo en azoteas.
- f) No será permitido para ningún CONDÓMINO colocar anuncio de cualquier tipo en los BIENES COMUNES O DE USO COMUN, salvo lo dispuesto en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN y EN EL MANUAL DE ADAPTACION.
- g) El incumplimiento de las disposición contenidas en este Artículo será causa de la aplicación de la sanción correspondiente.

CAPITULO VIII

DEL PATRIMONIO Y LOS GASTOS COMUNES.

ARTICULO 55.- El presupuesto anual de gastos a cargo de los CONDÓMINOS para definir la CUOTA DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION y el FONDO DE RESERVA PARA LA REPOSICIÓN DE IMPLEMENTOS Y MAQUINARIA, respecto de los BIENES COMUNES con que cuenta COLON 305 PLAZA COMERCIAL se aprobará con un mínimo del 75% (Setenta y cinco por ciento) del voto que representen los CONDÓMINOS asistentes a la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.

Al aprobar el presupuesto anual, la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS determinará las CUOTAS DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN y EL FONDO DE RESERVA PARA LA REPOSICIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE MAQUINARIA que le corresponden a cada uno de los CONDÓMINOS en base a su INDIVISO.

Queda entendido que cualquier ingreso que se obtenga por el arrendamiento, comercialización o uso de las BIENES COMUNES, pasillos interiores y exteriores, estacionamiento, será aplicado íntegramente al FONDO DE GASTOS DE

MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION. Será decisión de la Asamblea definir si los efectos de los ingresos serán reflejados en la cuota mensual para gastos, o como ajuste anual a los mismos.

EL FONDO DE RESERVA PARA LA REPOSICIÓN E IMPLEMENTOS DE MAQUINARIA deberá acumularse hasta llegar a ser el equivalente a cuando menos los importes estimados de tres meses de gastos mensuales.

Las cantidades correspondientes a EL FONDO DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION y al FONDO DE RESERVA PARA LA REPOSICIÓN DE IMPLEMENTOS Y MAQUINARIA mientras no sean usados, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO los colocará en inversiones de renta fija a nombre del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, en Instituciones financieras Mexicanas de su elección, sin perjuicio de mantener en cuenta de cheques los fondos que se requiera disponer dentro del mes.

ARTICULO 56.- Las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION serán:

a) CUOTAS ORDINARIAS. Es el presupuesto anual de gasto del Condominio COLON 305 PLAZA COMERCIAL mismo que es mensualizado y que es aprobado por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS denominado GASTO MENSUAL PROYECTADO POR UNIDAD PRIVATIVA. Dicho presupuesto anual mensualizado, previamente autorizado, será multiplicado por el porcentaje de INDIVISO que le corresponda a cada CONDÓMINO, la cantidad resultante de dicha operación deberá ser cubierto por los CONDÓMINOS y/o Usuarios mensualmente, por adelantado, dentro de los 5 primeros días de cada mes sin previo cobro o requerimiento en la oficina del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.

b) CUOTAS EXTRAORDINARIAS. Son las que expresamente establezca la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, las cuales se destinarán a cubrir las necesidades o requerimientos no contemplados en el presupuesto anual y que por su importancia deban ser cubiertos en el corto plazo y deberán pagarse en la forma y términos que se establezcan al aprobarlas, y si se omite resolver al respecto, dentro de los 10 días siguientes al cobro o requerimiento del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.

ARTICULO 57.- Las cuotas extraordinarias necesarias para llevar a cabo reparaciones, obras, mejoras u otros gastos imprevistos que requiera el CONDOMINIO, así como para completar o reponer el FONDO DE RESERVA PARA LA REPOSICIÓN E IMPLEMENTOS DE MAQUINARIA cuando haya sido necesario disponer del mismo, serán aprobadas por un mínimo del 75% (Setenta y cinco por ciento) del voto que representen los CONDÓMINOS asistentes a la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.

ARTICULO 58.- Cada CONDÓMINO debe contribuir con las CUOTAS DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN que se aprueben en el presupuesto anual de gastos. La CUOTA DE GASTOS MENSUAL DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN que corresponde a cada CONDÓMINO se determina dividiendo el presupuesto anual entre los doce meses de año, operación de la que resulta el GASTO MENSUAL PROYECTADO.

Para efectos del cálculo de el GASTO MENSUAL PROYECTADO POR UNIDAD PRIVATIVA,

el GASTO MENSUAL PROYECTADO se multiplicara por el porcentaje de INDIVISO de cada UNIDAD PRIVATIVA.

El porcentaje de INDIVISO", es el resultado de dividir la SUPERFICIE PRIVATIVA de cada UNIDAD PRIVATIVA, entre la suma de todas las SUPERFICIES PRIVATIVAS del CONDOMINIO.

Para obtener el cálculo correspondiente de la CUOTA DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION tanto ordinarias como extraordinarias que le corresponde cada uno de los CONDÓMINOS en términos del ARTICULO 57 del presente REGLAMENTO, se obtendrá de multiplicar las cuotas antes mencionados por el PORCENTAJE DE INDIVISO correspondiente.

ARTICULO 59.- Las CUOTAS DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN ordinarias para cubrir el presupuesto deberán ser pagadas por los CONDÓMINOS mensualmente, por adelantado, dentro de los cinco primeros días naturales de cada mes, sin previo cobro o requerimiento. El pago de las CUOTAS DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN ordinarias deberá realizarse a partir del quinto día del mes inmediato posterior a la fecha en que se determine el presupuesto anual de gastos a que se refiere el artículo anterior del presente REGLAMENTO.

Las cuotas extraordinarias deberán pagarse en la forma y términos que se establezcan al ser aprobadas por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS y, si se omite resolver al respecto, dentro de los diez días siguientes al cobro o requerimiento del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.

ARTICULO 60.- El CONDÓMINO que omita pagar oportunamente las cuotas del CONDOMINIO o cualquier partida debidamente presupuestada y autorizada en términos del presente REGLAMENTO, deberá pagar al CONDOMINIO por conducto del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, además del importe respectivo, un intereses moratorio sobre saldos insolutos a razón de la tasa que resulte mayor entre el 3% (tres por ciento) mensual o la tasa TIIE anual multiplicada por 2 dividido el producto resultante entre 12 (doce), lo que resulte mayor. Tales pagos deberá efectuarlos sin importar para ello el que aún se encuentre sin construir u operar la UNIDAD PRIVATIVA de su propiedad a que se refiere el CONTRATO DE COMPRAVENTA, en cuyo caso deberá depositarlo a la cuenta bancaria que en su oportunidad se le haga saber de COLON 305 PLAZA COMERCIAL.

ARTICULO 61.- Si el presupuesto anual de gastos resulta insuficiente y necesaria su modificación para adecuarlo a las necesidades del CONDOMINIO, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, convocará a la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS exponiendo las razones por las cuales resulta necesaria su modificación y presentará un nuevo presupuesto para que por una mayoría del 75% (setenta y cinco por ciento) de los VOTOS que representen los CONDÓMINOS asistentes a dicha ASAMBLEA, resuelva sobre su aprobación o lo que estime conveniente.

ARTICULO 62.- Los CONDÓMINOS en éste acto convienen en que el estado de cuenta emitido por EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, y debidamente certificado por Contador Público, constituye un título ejecutivo, y su importe podrá ser reclamado en

la Vía Ejecutiva Civil, en los términos del último párrafo del artículo 973 del Código Civil, así como de las fracciones VII y VIII del ARTICULO 422 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado de Chihuahua.

Las CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto o excepción que pueda excusar su pago.

ARTICULO 63.- Cuando algún CONDÓMINO incurra en mora en el pago de CUOTAS DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, CUOTAS PARA EL FONDO DE RESERVA PARA LA REPOSICION DE IMPLEMENTOS Y MAQUINARIA Y/O CUOTAS EXTRAORDINARIAS el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO distribuirá automáticamente el importe del adeudo vencido, entre los demás CONDÓMINOS, de acuerdo al PROINDIVISO que les corresponda, hasta la recuperación de dicho adeudo.

El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, al obtener la recuperación, reembolsará a los CONDÓMINOS la cantidad que cada uno de ellos haya suplido y los intereses moratorios proporcionales que haya cobrado, no así lo recaudado por concepto de sanciones, montos que pasaran a formar parte del FONDO DE RESERVA PARA LA REPOSICION DE IMPLEMENTOS Y MAQUINARIA.

El CONDÓMINO que reiteradamente incumpla con las obligaciones adquiridas en el presente REGLAMENTO, y haya sido requerido por escrito judicial o extrajudicialmente por ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO y/o LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS en por lo menos dos ocasiones en un año calendario para que cumpla las mismas, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás CONDÓMINOS, será obligado a vender sus derechos adquiridos en el CONTRATO DE COMPRAVENTA y en el presente REGLAMENTO, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, en los términos de este REGLAMENTO. El ejercicio de ésta acción será resuelto en ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, siempre y cuando dicha votación represente cuando menos al 75% por ciento del total de los votos del CONDOMINIO, lo anterior en apego a lo dispuesto por el artículo 974 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

La práctica constante de actos violatorios al presente REGLAMENTO no crea costumbre derogatoria del mismo, y por lo tanto no puede ser alegada para excusarse de su cumplimiento.

ARTICULO 64.- En caso de que efectuados los GASTOS ANUALES DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN y derivado de ahorros operativos o gastos no efectuados resultare algún remanente, éste se aplicará al FONDO DE RESERVA PARA LA REPOSICIÓN E IMPLEMENTOS Y MAQUINARIA o si así lo dispusiera el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, dicho remanente será repartido proporcionalmente entre los CONDÓMINOS de acuerdo al porcentaje de INDIVISO manifiesto en la ESCRITURA CONSTITUTIVA de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL.

Solo tendrán derecho a que dichos ahorros sean reflejados en sus estados de cuenta del CONDÓMINO, los CONDÓMINOS que se encuentren al corriente en el pago de las CUOTAS DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN ordinarias o

extraordinarias, o de cualquier otro gasto determinado por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS o el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.

ARTÍCULO 65.- Cada CONDÓMINO pagará independientemente y por su cuenta los servicios de agua, electricidad, telefónicos, señal de televisión por cable, gas, mensajería o cualquier otro que utilice en forma exclusiva en su UNIDAD PRIVATIVA, así como también los impuestos prediales, mas la parte proporcional indivisa de los bienes comunes que le correspondan de acuerdo a la participación que se le fije en la Escritura Constitutiva.

ARTICULO 66.- Son costos, gastos y cargas de los BIENES COMUNES a cargo de todos los CONDÓMINOS, de acuerdo a su indiviso, mismos que se cubren mediante las CUOTAS DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, los siguientes:

- a) Los impuestos y derechos que graven el CONDOMINIO y no se refieran a las obligaciones individuales que quedaron precisadas en los artículos anteriores.
- b) El gasto de los servicios de agua, energía eléctrica, gas, teléfonos, intercomunicación, fumigación y demás que causen los BIENES COMUNES O DE USO COMUN del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL
- c) Los honorarios, comisiones o sueldo del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, 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 y cualquier otro que se devengue por conceptos de dicha naturaleza.
- d) Los honorarios a operadores, empresas o profesionistas que intervengan en la gestión, administración y/o arreglo de asuntos del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL
- e) El costo de los implementos y equipos de limpieza y cuidado de los BIENES COMUNES O DE USO COMUN.
- f) El costo de los seguros relativos a BIENES COMUNES O DE USO COMUN contra todo riesgo factible.
- g) El costo de las obras y servicios gubernamentales que beneficien o correspondan al CONDOMINIO.
- h) El costo de la publicidad institucional y de las campañas de promoción de beneficio general.
- i) Los costos y gastos de conservación, reparación, mantenimiento, reposición y mejoramiento de los BIENES COMUNES O DE USO COMUN, y de la vigilancia y administración en general.
- j) Los gastos necesarios para el mejor uso de los BIENES COMUNES O DE USO COMUN.

- k) En general, todos los que determine la Ley, este Reglamento o los que acuerde la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.

CAPITULO IX DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS

ARTICULO 67.- Con el objeto de lograr una óptima operación del CONDOMINIO, se celebrarán ASAMBLEAS GENERALES DE CONDÓMINOS con la frecuencia que resulte necesaria.

Las asambleas podrán ser ORDINARIAS o EXTRAORDINARIAS y se regirán por lo siguiente:

a) LA ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDÓMINOS además de las previstas en el presente reglamento tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Nombrar y remover libremente al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO y fijar en su caso su retribución o emolumentos en los términos de este REGLAMENTO;

II.- Precisar las responsabilidades del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO frente a terceros y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;

III.- Nombrar y remover libremente, en forma total o parcial, al COMITÉ DE VIGILANCIA;

IV.- Resolver en su caso sobre la clase y monto de la garantía del desempeño de su cargo que deba de otorgar el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO;

V.- Aprobar los manuales operativos, el informe de la cuenta anual que someta el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO a su consideración.

VI.- Discutir y en su caso aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente; que incluirá entre otras el importe EL FONDO DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION

VII.- Establecer el monto, plazo y forma de pago de las CUOTAS ORDINARIAS a cargo de los condóminos y aprobar los gastos de mantenimiento, operación, administración y otros que sean necesarios para el CONDOMINIO;

VIII.- Promover lo que proceda ante las Autoridades Competentes, cuando ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO o alguno de los condóminos infrinja la LEY, el REGLAMENTO, la ESCRITURA CONSTITUTIVA y en su caso nombrar delegados especiales para tal efecto;

IX.- Instruir al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO para el cumplimiento de lo previsto en la LEY y para la ejecución de sus acuerdos;

X.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que

no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, pudiendo nombrar delegados especiales para la ejecución de actos concretos;

XI.- Autorizar los cambios de giros de las UNIDADES PRIVATIVAS del CONDOMINIO. Para autorizar los cambios de giro en todo momento se deberá considerar que no existan giros similares en el CONDOMINIO o que los que se autoricen no afecten o interfieran en forma alguna a los existentes

XII.- Crear los Comités auxiliares que juzgue convenientes, integrados por CONDÓMINOS, estableciendo las bases para su funcionamiento y sus obligaciones.

XIII.- Otorgar los poderes o mandatos que en su caso se requieran para el debido funcionamiento y alcance de los fines comunes del CONDOMINIO.

XIV.- Las demás que le confieran la LEY, la ESCRITURA CONSTITUTIVA, el REGLAMENTO y cualquier precepto legal aplicable.

XV.- En general, adoptar las medidas conducentes sobre los puntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades del COMITÉ DE VIGILANCIA o de las conferidas al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.

b) LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE CONDÓMINOS tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Modificar la ESCRITURA CONSTITUTIVA así como el REGLAMENTO;

II.- Aprobar la reconstrucción de los LOCALES construidos sobre las UNIDADES PRIVATIVAS en caso de destrucción, ruina o vetustez del CONDOMINIO;

III.- Cambiar el destino general del Régimen de CONDOMINIO o hacer alteraciones substanciales al mismo;

IV.- Aprobación de las CUOTAS EXTRAORDINARIAS que deban pagar los CONDÓMINOS para cubrir los gastos y/o responsabilidades adicionales a su cargo.

V.- Acordar la extinción del RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

ARTICULO 68.- La ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS es el órgano supremo del CONDOMINIO; sus decisiones legalmente adoptadas serán obligatorias para todos los CONDÓMINOS, incluso para los ausentes o disidentes, y se encargaran de resolver los asuntos de interés común que no estén comprendidos dentro de las facultades del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO. Cada propietario gozará de un número de votos igual al porcentaje que su UNIDAD PRIVATIVA represente en el indiviso del total de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL.

ARTICULO 69.- A la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS asistirán con voz y VOTO cada uno de los CONDÓMINOS, en forma personal o por conducto de apoderado quien acreditara su mandato mediante carta poder simple firmada ante dos testigos y cada

CONDÓMINO gozará de un número de votos igual al porcentaje del Indiviso que represente. En las ASAMBLEAS GENERALES DE CONDÓMINOS la votación será secreta, personal o por representante, nominal y directa.

En el caso de la TEKHNO PLAZA, comparecerá a la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, el REPRESENTANTE COMÚN que en su caso sea designado, quien tendrá derecho a un voto en su carácter de CONDÓMINO.

ARTICULO 70.- Para votar en las ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS, los CONDÓMINOS deberán estar al corriente en el pago de sus cuotas y demás aportaciones que fije el presente REGLAMENTO y LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, y podrán asistir por sí o por representante autorizado mediante simple carta poder firmada ante dos testigos quien tendrá voz y voto.

Para lograr un control eficiente del computo de quórum en las ASAMBLEAS GENERALES DE CONDÓMINOS y con fines informativos y de cumplimiento de obligaciones, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO llevará un registro de los CONDÓMINOS que estén al corriente en el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la presente cláusula. El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO podrá publicar en cualquier lugar visible del CONDOMINIO, página WEB del CONDOMINIO, correo(s) electrónico(s) y/o servicios de mensajería, la lista de condóminos que no se encuentren al corriente en el cumplimiento de cualquier tipo de obligación, sin perjuicio de las acciones legales que pudiesen ejercitarse a fin de hacer efectivo el pago de dichas obligaciones.

ARTICULO 71.- Para asistir a la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS en el caso de que el CONDÓMINO haya celebrado un contrato de promesa de compra venta o venta con reserva de dominio, si el instrumento legal correspondiente así lo contempla podrá asistir al promitente comprador o comprador en el porcentaje del indiviso correspondiente con voz pero sin voto.

ARTÍCULO 72.- En el caso de copropiedad de alguna UNIDAD PRIVATIVA, los copropietarios deberán de nombrar un representante común para efectos de la asistencia a las Asambleas y votación, así como para ejercer cualquier derecho o cumplir alguna obligación que exista a su cargo.

ARTICULO 73.- Se celebrará la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE CONDÓMINOS dentro de los dos primeros meses de cada año y serán convocadas por el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, a falta de éste por el presidente del COMITÉ DE VIGILANCIA o en su caso por los CONDÓMINOS que acrediten ante Juez competente que representan cuando menos el 51% del total de votos.

Las ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS se celebraran cuantas veces ocurran asuntos especiales que lo ameriten a juicio del COMITÉ DE VIGILANCIA, del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, o de un número de CONDÓMINOS que acrediten ante Notario Público o Juez competente, que representen cuando menos el 75% del porcentaje total del INDIVISO,

Independientemente de lo anterior, la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS podrá reunirse tantas veces como considere necesarias para la mejora e implementación del funcionamiento de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL.

ARTICULO 74.- Cualquier ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS se realizará en el lugar indicado en la convocatoria correspondiente.

ARTICULO 75.- Las convocatorias para la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS deberán enviarse por correo electrónico a cada CONDÓMINO corresponda o al domicilio que el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO tenga registrado de cada CONDÓMINO, siendo responsabilidad de cada CONDÓMINO actualizar dichos datos y notificar de cualquier modificación a éstos a el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, así como publicarse en uno de los lugares de mayor visibilidad y concurrencia del CONDOMINIO. Dicha convocatoria deberá hacer con un mínimo de doce días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea, sin embargo, cuando se trate de casos urgentes, se podrá convocar con la anticipación que las circunstancias exijan.

En el cómputo de los días, no se contará el día de la notificación, ni el de la celebración de la asamblea.

Si todos los CONDÓMINOS estuvieran presentes o debidamente representados, podrá celebrarse la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS sin necesidad de convocatoria previa.

Si en alguna ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS no pudieren tratarse todos los puntos comprendidos en el Orden del Día, la propia ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS podrá continuar sesionando en los días subsecuentes que se determinen, sin necesidad de nueva convocatoria y se declarará legalmente constituida con los que asistan.

ARTICULO 76.- Las convocatorias para las Asambleas Generales de CONDÓMINOS, deberán contener la Orden del Día, el lugar específico donde se realizarán y la fecha y hora señaladas para su celebración. Su notificación se hará en términos de lo dispuesto por el artículo 75 que antecede, asimismo, se colocará la convocatoria en uno o mas lugares visibles de EL CONDOMINIO.

La copia de la convocatoria firmada en señal de recibido por el CONDÓMINO, su representante o la persona en su domicilio o que ocupa el LOTE, será suficiente para tener por recibida la notificación.

ARTICULO 77.- La asamblea ordinaria en virtud de la primera convocatoria requerirá un quórum del 51% de los condóminos con derecho a voto o sus representantes;

En caso de que en la primera convocatoria de Asamblea Ordinaria no exista quórum suficiente para llevarla al cabo se señalará día y hora para realizarla en segunda convocatoria, quedando notificados para la segunda convocatoria los CONDÓMINOS con derecho a voto o sus representantes presentes.

En segunda convocatoria la Asamblea Ordinaria se llevará a cabo con los CONDÓMINOS presentes y sus acuerdos se tomarán por mayoría simple de votos.

En las asambleas extraordinarias en primer y en ulteriores convocatorias se requerirá

por lo menos un quórum del 51% de los CONDÓMINOS con derecho a voto a sus representantes, salvo los casos en que expresamente se requiera por este REGLAMENTO o la LEY quórum de mayoría especial.

ARTICULO 78.- Cuando un solo CONDÓMINO represente más del 25% del total de los votos, se requerirá además del 50% de los votos restantes para que los acuerdos sean válidos.

ARTICULO 79.- La ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS será presidida por la persona que designe la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.

ARTICULO 80.- En la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS actuará como secretario el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO o a falta de ellos este cargo será ejercido por la persona designada por los CONDÓMINOS presentes.

El Secretario levantará el acta de la asamblea y la transcribirá en el libro de Actas mismo que el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO guardará y tendrá a su cargo y a la vista de los CONDÓMINOS.

ARTICULO 81.- El Presidente de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS nombrará dos escrutadores de entre los CONDÓMINOS presentes.

Los escrutadores harán constar los nombres de los CONDÓMINOS con derecho a voto o sus representantes que asistan a la Asamblea y el porcentaje que representan del CONDOMINIO, para determinar la existencia del quórum legal requerido.

ARTICULO 82.- Las actas de asambleas serán firmadas por el presidente y secretario, y en su caso por un miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA, y se agregará a la misma la lista de asistencia firmada por los concurrentes y si es necesario serán protocolizadas ante Notario Público.

ARTICULO 83.- Las resoluciones que se adopten en la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS serán obligatorias para todos los CONDÓMINOS, incluidos los que no hubiesen estado presentes o debidamente representados.

ARTICULO 84.- Se requiere que los asuntos que a continuación se mencionan aparezcan dentro del orden del día de la convocatoria de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS de que se trate. Asimismo, se requiere de las mayorías calificadas que a continuación se indican para que en la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS se puedan tomar resoluciones en los siguientes casos:

1.- La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en CONDOMINIO, requerirá el acuerdo del 90% de los CONDÓMINOS.

2.- Para la remoción de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA o de ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO se requerirá que así lo determine la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS por un mínimo del 75% (Setenta y cinco por ciento) de los VOTOS que correspondan a los CONDÓMINOS ó representantes que se encuentren presentes en la votación, siempre y cuando dicha votación represente cuando menos al 51% por ciento del total de los votos del CONDOMINIO.

3.- Para la ejecución de obras y mejoras puramente voluntarias, se requerirá de la autorización de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS por un mínimo del 75% (Setenta y cinco por ciento) de los VOTOS que correspondan a los CONDÓMINOS ó representantes que se encuentren presentes en la votación.

4- Para resolver sobre la reconstrucción de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, su demolición, y la venta de los BIENES COMUNES en los casos de destrucción, ruina o vetustez del CONDOMINIO se estará a lo dispuesto en los artículos 980 y 981 de la LEY.

5.- Antes de que en su caso se autorice cualquier cambio de giro comercial de los asignados a las UNIDADES PRIVATIVAS, se requerirá de la autorización de USO DE SUELO por escrito de la DIRECCION DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. Asimismo, se requerirá de:

- a) Que el CONDÓMINO interesado formule una solicitud por escrito en la que se especifique en que consistirá el cambio de giro de su UNIDAD PRIVATIVA, y anexe un proyecto de las modificaciones que pretenda realizar al interior del LOCAL respectivo.
- b) Que el CONDÓMINO interesado se encuentre al corriente en las CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN Y DEL FONDO DE RESERVA.
- c) Que el CONDÓMINO interesado entregue con acuse de recibo una copia de dicha solicitud a cada uno de los CONDÓMINOS y al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, debiendo ser aprobada por un mínimo del 75% (Setenta y cinco por ciento) del total de los CONDÓMINOS.
- d) Que hecho lo anterior, el CONDÓMINO deberá entregar al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, la aprobación por escrito del 75% del total de los CONDÓMINOS. EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, cuenta con las facultades necesarias para dar la aprobación de la solicitud del interesado, la que deberá resolverse dentro de los veinte días naturales siguientes a la entrega de la solicitud que contenga la aprobación antes referida al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO
- e) Que el CONDÓMINO efectúe el cambio de giro autorizado dentro del plazo que el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO haya aprobado, siendo esto no mayor de seis meses a partir de la fecha de autorización, ya que de lo contrario la autorización quedara sin efecto.

Transcurridos los veinte días a que se refiere el inciso d) del presente artículo sin que haya resolución del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, se tendrá por no aprobado el cambio de giro materia de la solicitud referida.

6.- En los demás casos en que la LEY, la ESCRITURA CONSTITUTIVA o este REGLAMENTO, señalen una mayoría especial, se estará a lo que prevengan las disposiciones relativas.

Para que los representantes de los CONDÓMINOS puedan emitir su voto en el sentido

afirmativo o negativo respecto a los puntos antes señalados requerirá de facultades expresa en tal sentido.

ARTICULO 85.- La ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS deberá ocuparse de los siguientes asuntos sin perjuicio de los demás que incluya el presente REGLAMENTO y el Artículo 966 de la LEY:

- a) Resolución sobre la cuenta anual del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO y sobre el dictamen correspondiente del COMITÉ DE VIGILANCIA. Los comprobantes de la cuenta anual y el dictamen del COMITÉ DE VIGILANCIA deberán estar a disposición de los CONDÓMINOS con diez días naturales de anticipación, cuando menos, de la fecha señalada para la Asamblea.
- b) Aprobación del presupuesto anual que incluirá el importe de los FONDOS PARA GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN y FONDO DE RESERVA PARA LA REPOSICIÓN DE IMPLEMENTOS Y MAQUINARIA de los BIENES COMUNES del CONDOMINIO.
- c) Aprobación de las cuotas ordinarias que deban pagar los CONDÓMINOS para cubrir los gastos y responsabilidades que resulten a cargo del CONDÓMINO.
- d) Nombramiento y remoción del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, cuando proceda, del COMITE DE VIGILANCIA.
- e) En general, adoptar las medidas conducentes sobre los puntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO de las conferidas al COMITE DE VIGILANCIA.
- f) Las demás que le confieren LA LEY, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA y el REGLAMENTO DE CONDOMINIO y demás preceptos legales aplicables.

CAPITULO X DE LAS SANCIONES

ARTICULO 86.- Además de las sanciones establecidas en este REGLAMENTO, se aplicaran las previstas en el presente capitulo.

ARTICULO 87.- Si un ocupante de la UNIDAD PRIVATIVA distinto al CONDÓMINO viola reiteradamente las disposiciones de la Ley o de este REGLAMENTO, sin perjuicio de su obligación de pagar daños y perjuicios, sin necesidad de requerimiento del CONDÓMINO de que se trate y el cual le permite el uso, goce y disfrute de la UNIDAD PRIVATIVA correspondiente, se obliga a desocupar y entregar el mismo dentro de los 15 días siguientes que reciba la solicitud por escrito del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO. En el supuesto de que no desocupe la UNIDAD PRIVATIVA, se entiende ocupándolo en contra de la voluntad del CONDOMINIO, y se obliga a pagar a este una cantidad equivalente al monto de tres meses del valor de la renta mensual que paga al CONDÓMINO correspondiente, sin perjuicio de que puede ser demandado y llamado a juicio el CONDÓMINO junto con el ocupante de la UNIDAD PRIVATIVA. El ejercicio de

esta acción requerirá de la aprobación de cuando menos el 51% de los votantes de la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos.

ARTICULO 88.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, se aplicara al CONDÓMINO, arrendatario o usuario de la UNIDAD PRIVATIVA, una multa de \$2,000.00 (Dos Mil Pesos 00/100 M.N.) , por cada violación a las disposiciones de este REGLAMENTO, y por cada día que persista la misma en los casos siguientes:

- a) Cuando omita efectuar las reparaciones a que se refiere el ARTICULO 12 de este REGLAMENTO.
- b) Cuando permanezca el negocio ubicado en su UNIDAD PRIVATIVA sin operar por periodos superiores a los que menciona el mencionado ARTICULO 12.
- c) Cuando viole lo dispuesto en el ARTICULO 14 de este REGLAMENTO.
- d) La inobservancia del horario determinado en el ARTICULO 26 de este REGLAMENTO.
- e) La inobservancia a lo dispuesto en los ARTICULOS 24 y 25 de este REGLAMENTO.
- f) Cuando transgreda cualquiera de las prohibiciones que se contienen en el ARTICULO 15 de este REGLAMENTO.
- g) Cuando lleve a cabo cualquiera de las conductas prohibidas en este REGLAMENTO.
- h) Cuando viole cualquier disposición contenida en este REGLAMENTO.

La misma sanción será aplicable a aquellos CONDÓMINOS que contravengan cualquier disposición contenida en manuales, reglamentos, circulares, acuerdos, o cualquier otra norma regulatoria del CONDOMINIO sea ésta estipulada por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, EL COMITÉ DE VIGILANCIA ó el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO indistintamente, ello independientemente de la facultad de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS para aplicar una sanción mayor considerando la gravedad de la infracción mediante acuerdo tomado por mayoría simple de votos de los condóminos presentes a dicha Asamblea.

ARTICULO 89.- En caso de reincidencias, entendiéndose por la misma una segunda falta o incumplimiento al presente REGLAMENTO, al condómino infractor reincidente se le aplicará como mínimo el doble de la sanción aplicada con motivo de su último incumplimiento, será considerada infracción reincidente independientemente de la fecha en que haya cometido la infracción anterior.

La multa impuesta al CONDÓMINO infractor será notificada a éste mediante escrito de requerimiento de pago en la UNIDAD PRIVATIVA que corresponda, debiendo el CONDÓMINO realizar dicho pago en un plazo no mayor a 5 días naturales a partir de la fecha en de dicho requerimiento, en caso de incumplimiento, se incluirá en el estado de cuenta emitido por Contador Público debidamente certificado respecto de las

CUOTAS DE MANTENIMIENTO, el importe de la multa, a fin de que dicho documento sirva de título ejecutivo para hacer efectivo judicialmente el cobro de la multa en la vía Ejecutiva Civil.

Las cantidades obtenidas por el cobro de multas serán destinadas al FONDO DE RESERVA PARA LA REPOSICION DE IMPLEMENTOS Y MAQUINARIA.

ARTICULO 90.- Los créditos a cargo de los CONDÓMINOS y derivados de este REGLAMENTO o la Ley, seguirán siempre el dominio de los respectivos comercios o UNIDADES PRIVATIVAS en términos de lo dispuesto por el artículo 979 del Código Civil del Estado de Chihuahua, aunque se transmitan a terceros y gozarán en su caso de las prerrogativas establecidas por la Ley sobre cada inmueble y demás objetos que se encuentren en él y pertenezcan al CONDÓMINO moroso.

ARTICULO 91.- El acta de ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS en la que se acuerde el pago de CUOTAS DE MANTENIMIENTO o en la que se distribuyan los gastos efectuados, protocolizada ante Notario Publico, en conjunto con el estado de cuenta emitido por Contador Público debidamente certificado, servirá de Título para exigir su pago en Juicio Ejecutivo Civil a los remisos.

CAPITULO XI DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO 92.- La Administración del CONDOMINIO estará a cargo del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, quien podrá contratar, previa autorización de ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, a una ADMINISTRADORA PROFESIONAL para que realice en su nombre y representación y mientras dure en su encargo, las labores de administración que le confiere el presente REGLAMENTO, y a la cual se le pagarán sus honorarios de las cantidades que se reciban por concepto de CUOTA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO. El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO será elegido por mayoría simple del voto de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.

Mientras la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS no disponga lo contrario, el, ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO durará en su encargo por un año pudiendo ser reelecto o removido a elección de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, pero en todo caso continuara en funciones hasta que tome posesión de su cargo quien hayan sido designado para sustituirlo, evento que se dará en un plazo no mayor a quince días naturales después de su elección.

ARTICULO 93.- Para efectos fiscales y de transparencia se podrá constituir una Asociación Civil que tenga como objeto principal la ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO, quien podrá contratar, previa autorización de ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, a una ADMINISTRADORA PROFESIONAL para que realice en su nombre y representación y mientras dure en su encargo, las labores de administración que le

confiere el presente REGLAMENTO, y a la cual se le pagarán sus honorarios de las cantidades que se reciban por concepto de CUOTA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO. La Asociación Civil se constituirá por la totalidad de los CONDÓMINOS quienes tendrán el carácter de Asociados y los servicios de administración del CONDOMINIO se prestarán a favor de estos, teniendo dentro de dicha Asociación el cargo de Administrador la misma persona designada como ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.

ARTICULO 94.- El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO tendrá las siguientes facultades:

PODER O MANDATO GENERAL AMPLISIMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS para que lo ejercite con todas las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, gozando de una manera enunciativa y no limitativa de las siguientes facultades: comparecer ante toda clase de personas y autoridades judiciales, administrativas, agraria y del trabajo, sean estas federales, estatales, municipales o del Distrito Federal; articular y absolver posiciones, presentar quejas, querellas y denuncias, transigir, recusar, para comprometer en árbitros o amigables componedores, así como para ratificarlas, constituirse en tercero coadyuvante del Ministerio Publico y otorgar el perdón del ofendido; en general, para iniciar, proseguir y desistirse de todo tipo de acciones, juicios, recursos, arbitrajes y procedimientos en general, de cualquier orden, inclusive del juicio de amparo; recurrir jueces integrantes de Juntas de Conciliación y Arbitraje y autoridades en general; celebrar transacciones judiciales en toda clase de juicios y procedimientos extrajudiciales; comprometer en árbitros, hacer o recibir pagos; teniendo todas estas facultades para ser ejercitadas aun en materia laboral, ante Juntas de Conciliación y Arbitraje o fuera de ellas, sean Locales o Federales; actuar en materia del trabajo y representar al CONDOMINIO ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje citadas, en todas las etapas procesales, en procedimientos ordinarios o especiales, tanto en conflictos individuales como en conflictos colectivos de naturaleza económica y de huelga, facultades que también podrá ejercer ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y la Procuraduría General el Consumidor.

PODER O MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION LABORAL, conforme y para los efectos de los Artículos 11 (once), 46 (cuarenta y seis), 47 (cuarenta y siete), 134 (ciento treinta y cuatro) fracción III (tercera), 523 (quinientos veintitrés), 692 (seiscientos noventa y dos), Fracciones I (primera), II (segunda) y III (tercera), 786 (setecientos ochenta y seis), 787 (setecientos ochenta y siete), 873 (ochocientos setenta y tres), 874 (ochocientos setenta y cuatro), 876 (ochocientos setenta y seis), 878 (ochocientos setenta y ocho), 880 (ochocientos ochenta), 883 (ochocientos ochenta y tres) y 884 (ochocientos ochenta y cuatro) y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo vigente. El representante legal patronal y apoderado general podrá, de manera enunciativa y no limitativa, actuar ante o frente al o los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de abajo y para todos los efectos de conflictos colectivos, podrán actuar ante o frente a los trabajadores individualmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales; en general para todos los asuntos obrero - patronales y para ejercerse

ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y de servicios sociales a que se refiere el Artículo 523 (quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo, podrá asimismo comparecer ante las Juntas de Conciliación y de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales; en consecuencia tendrá la representación patronal para efectos de los artículos 11 (once), 46 (cuarenta y seis) y 47 (cuarenta y siete) de la Ley Federal del Trabajo, y también la representación legal de la empresa, para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicio o fuera de ellos, en los términos del Artículo 692 (seiscientos noventa y dos) fracciones II (segunda) y III (tercera) de la Ley Federal del Trabajo; podrá comparecer al desahogo de la prueba confesional de los términos de los Artículos 787 (setecientos ochenta y siete) y 788 (setecientos ochenta y ocho) de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones, desahogar la prueba confesional, en todas sus partes; podrá señalar domicilios para recibir notificaciones, en los términos del Artículo 876 (ochocientos setenta y seis) de la Ley Federal del Trabajo, podrá comparecer con toda la representación legal bastante y suficiente, para acudir a la audiencia a que se refiere al Artículo 873 (ochocientos setenta y tres) de la Ley Federal del Trabajo en sus tres fases de conciliación de la demanda, excepciones y de ofrecimiento y de admisión de pruebas, en los términos de los Artículos 875 (ochocientos setenta y cinco), 876 (ochocientos setenta y seis) fracciones I (primera) y VI (seis), 877 (ochocientos setenta y siete), 878 (ochocientos setenta y ocho), 879 (ochocientos setenta y nueve) y 880 (ochocientos ochenta) de la Ley Federal del Trabajo; también podrá acudir a la audiencia de desahogo de pruebas, en los términos de los Artículos 873 (ochocientos setenta y tres) y 874 (ochocientos setenta y cuatro) de la Ley Federal del Trabajo. Asimismo, se confieren igualmente facultades para proponer arreglos conciliatorios, celebrar negocios, negociar y suscribir convenios laborales, así como para liquidar o ratificar convenios de liquidación; al mismo tiempo podrá actuar como representante de la empresa respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridades. Podrá celebrar contratos de trabajo y rescindirlos teniendo para tales efectos el mandatario gozará de todas las facultades de MANDATARIO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION, en la forma que ha quedado descrito. Las facultades a que se refiere este inciso las ejercerá ante terceros y ante toda clase de autoridades Municipales, del Distrito Federal, del Estado de Chihuahua, Estatales, Federales, Administrativas, Judiciales, Civiles, Penales, del Trabajo, Juntas de Conciliación y Arbitraje.

PODER O MANDATO GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION.– En el orden administrativo se le apodera ampliamente con facultades para que intervenga en toda clase de contratos relacionados con los fines del condominio, la escritura constitutiva y el presente Reglamento.

Se le apodera igualmente para que abra y cancele cuentas bancarias, firme los cheques, reciba pagos, otorgue recibos y cancelaciones de toda especie, respecto de toda clase de garantías ya sean reales o personales, entendiéndose que las facultades que se mencionan en el presente apartado son limitativas y requieren de la autorización previa y expresa de por lo menos dos miembros COMITÉ DE VIGILANCIA.

El ejercicio de este mandato podrá sustituir su poder en los siguientes términos:

- a) En materia de pleitos y cobranzas para asunto específico, conservando siempre el ejercicio del mismo y pudiendo revocar los otorgamientos que hiciere.
- b) En materia de actos de administración, previa autorización de la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS con un mínimo de asistencia del 75% del porcentaje total del CONDOMINIO, podrá delegar la facultades que se le confieren para este último tipo de mandato, única y exclusivamente a favor de una ADMINISTRADORA PROFESIONAL, conservando siempre el ejercicio del mismo y pudiendo revocar los otorgamientos que hiciere.

ARTICULO 95.- Con relación a los BIENES COMUNES, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO tendrá las facultades y obligaciones de un apoderado general de los CONDÓMINOS para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas con facultades para articular y absolver posiciones, pudiendo delegar las facultades que se le confieren para este último tipo de mandato .

En cuanto a los conflictos laborales que pudieran surgir en virtud de la relación de trabajo con las personas contratadas para servir al CONDOMINIO, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO tendrá la representación laboral del CONDOMINIO y podrá asistir en nombre de éste a todas las audiencias, desahogar confesionales, absolver posiciones, intentar o desistiese del juicio de amparo, sustituir a favor de terceros el poder conferido y en general, contará con las facultades generales que conforme a las leyes laborales requiera, pudiendo contratar un Asesor Laboral si es necesario.

El otorgamiento de otras facultades especiales y las que requieran cláusulas especiales, necesitarán el acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, con un mínimo de asistencia del 75% del porcentaje total del CONDOMINIO y los acuerdos se tomarán por mayoría.

En consecuencia, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO tendrá las siguientes facultades:

I.- Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad de propietarios.

II.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los propietarios. Deberá llevar obligatoriamente, por lo menos, los siguientes controles y registros:

- a) Estado que recibe y en que se conservan los bienes comunes del Conjunto;
- b) Inventario de todos los equipos, herramientas, refacciones y en general, de los activos de la administración;
- c) De todos los ingresos que perciba;
- d) De todos los egresos que realice, sea cual sea su monto;
- e) De la destrucción o pérdida de cualquier activo de la Administración;
- f) De las obligaciones contraídas por la administración;

- g) De las obligaciones a favor de la Administración;
- h) De las diferencias en los servicios públicos para gestionar su corrección;
- i) De las quejas de los condominios cualquiera que sea su naturaleza.
- j) Realizar todos los actos de administración con diligencia eficiencia.

III.- Establecer los horarios de obra o remodelación tanto de áreas comunes como privadas y realizar las obras necesarias en los bienes de propiedad común e instalaciones generales para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad, uso y conservación, a efecto de que los servicios funcionen normal y eficazmente, en los términos de los Artículos 963 fracción I y 968 fracción VI del Código Civil del Estado.

IV.- Ejecutar los acuerdos de las Asambleas, salvo que estas designen para ello a otra persona. Cuando se trate de un presupuesto aprobado por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, esta podrá vigilar que se cumpla de acuerdo con lo aprobado, pero sin que se limite o restrinja la facultad ejecutiva del propio Administrador.

V.- Convocar a Asamblea cuando menos con 10 días de anticipación a la fecha de la misma, en los términos de este Reglamento.

VI.- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones relativas del Código Civil del Estado, de este Reglamento y de la Escritura Constitutiva..

VII.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establece a su cargo el Código Civil del Estado, este Reglamento y la Escritura Constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

VIII.- Cuidar y hacer cuidar de todos los aspectos de seguridad del CONDOMINIO, así como de la conservación, mantenimiento e instalación de los BIENES COMUNES.

IX.- Determinar las funciones del personal a su cargo.

X.- Contratar dando fiel cumplimiento a la Ley Federal del Trabajo, a los operarios, profesionistas y servicios que se requieran para la conservación y operación del CONDOMINIO y la atención de los asuntos del mismo.

XI.- Cuidar que dentro del CONDOMINIO se conserve el orden y el respeto a las normas de la moral y las buenas costumbres por parte de los CONDÓMINOS, dependientes, arrendatarios y cualquier otro ocupante o visitante de los LOTES y, en consecuencia, dictar las medidas necesarias para impedir la entrada o expulsar del CONDOMINIO a las personas que se encuentran en el mismo, alterando la paz y el orden público.

XII.- Dar cuenta inmediata a la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS de todos los incidentes y problemas importantes que se presenten en el CONDOMINIO y tomar las medidas que se requieran al respecto, según el caso.

XIII.- Preparar y proponer a la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS el presupuesto anual de gastos del CONDOMINIO y, en su caso, los presupuestos extraordinarios que

se requieran, así como cumplir los presupuestos que se aprueben.

XIV.- Recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias que deben cubrir los CONDÓMINOS, incluyendo en su caso los intereses moratorios, multas y sanciones, si las hubiera. Asimismo, otorgar los recibos correspondientes, hacer los pagos que procedan a cargo del CONDOMINIO y recabar los comprobantes respectivos de acuerdo a las disposiciones fiscales vigentes.

XV.- Manejar los fondos en la cuenta de inversión bancaria y de cheques que apruebe la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS depositar en la cuenta de inversión bancaria o de cheques del CONDOMINIO, el día hábil siguiente a aquel en que lleguen a su poder, los fondos de toda clase que reciba, conservando únicamente las cantidades que la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS apruebe en calidad de caja chica.

XVI.- Rendir mensualmente informe contable, administrativo y operativo de su gestión y anualmente a la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, sin perjuicio de que tanto el COMITÉ DE VIGILANCIA como la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS podrán exigirle unos y otros dicha información en cualquier tiempo.

XVII.- Contratar por cuenta de los CONDÓMINOS, los seguros relativos a los BIENES COMUNES y verificar que los CONDÓMINOS hayan contratado los seguros correspondientes a sus áreas privativas y que en todo tiempo dichas pólizas se mantengan vigentes.

XVIII.- Ejercitar las acciones de cobranza estipuladas en el presente REGLAMENTO.

XIX.- Cuidar el cumplimiento de los REGLAMENTOS Administrativos y las disposiciones de las autoridades correspondientes, sean Federales, Estatales o Municipales, que afecten la conservación y operación del CONDOMINIO.

XX.- Guardar bajo su cuidado y responsabilidad el Libro de Actas de ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS y en su caso el registro de los CONDÓMINOS y conservar debidamente ordenadas las resoluciones e instrucciones del El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO y de la misma Asamblea.

XXI.- Llevar un registro de los giros que se establezcan de todos las UNIDADES PRIVATIVAS.

XXII.- Aplicar las sanciones de acuerdo a este REGLAMENTO, que le correspondan a los CONDÓMINOS por falta de pago de las obligaciones a su cargo o por infracciones a este REGLAMENTO o a la Ley.

XXIII.- En general, ejercitar todas las demás facultades necesarias para la administración ordinaria del CONDOMINIO, y cumplir con las demás obligaciones que consigna la Ley y el presente REGLAMENTO, así como cumplir con todas las obligaciones propias del CONDOMINIO ante todo tipo de autoridades Municipales, Estatales o Federales, de conformidad con lo que señalen las leyes.

ARTICULO 96.- Las disposiciones y ordenamientos del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO en los asuntos de su competencia, obligarán a los CONDÓMINOS y

únicamente podrán ser revocados o modificados por acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, para lo cual se requerirá la asistencia de cuando menos el 51% por ciento del total de los votos del CONDOMINIO y el voto favorable del 75% (Setenta y cinco por ciento) del total de los CONDÓMINOS presentes en la ASAMBLEA.

ARTICULO 97.- El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO nombrará y removerá libremente al personal que deberá auxiliarlo en el ejercicio de sus funciones, dentro de los límites del presupuesto autorizado por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.

ARTICULO 98.- El aseo, cuidado, conservación y vigilancia del CONDOMINIO estará a cargo del número de empleados, prestadores externos de servicios, contratistas y subcontratistas que designe el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, dentro de los límites del presupuesto autorizado por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.

ARTICULO 99.- El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO será solidariamente responsable por las irregularidades cometidas por quien le haya precedido en el cargo, si no pone esas irregularidades en conocimiento del COMITÉ DE VIGILANCIA, dentro de los treinta días naturales siguientes a aquel en que tenga conocimiento de las mismas y/o dentro de los treinta días siguientes de haber tomado posesión del cargo. En el plazo antes mencionado, y contado a partir de que tome posesión de su cargo, quien se desempeñe como nuevo ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, se obliga a realizar y entregar al COMITÉ DE VIGILANCIA un reporte que cubra por lo menos los siguientes puntos:

- a) Estado que recibe y en que se conservarán los bienes comunes de la Plaza;
- b) Inventario de todos los equipos, herramientas, refacciones y en general, de los activos de la administración que recibe;
- c) De todos los ingresos que se percibieron por la administración anterior;
- d) De todos los egresos que realizaron por la administración anterior;
- e) De la destrucción o pérdida de cualquier activo de la administración anterior;
- f) De las obligaciones contraídas por la administración anterior;
- g) De las obligaciones a favor de la nueva administración;
- h) De las diferencias en los servicios públicos y propuesta para gestionar su corrección;
- i) De las quejas de los condóminos en relación con la administración anterior, cualquiera que sea su naturaleza; para lo cual se obliga a realizar las encuestas correspondientes;
- j) En general, cualquier irregularidad que detecte se hubiese cometido por quien le hubiese precedido en el cargo.

Cada ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO deberá realizar un acta de entrega al concluir su periodo, donde haga notar todas las cuestiones importantes surgidas solucionadas y por solucionar durante su mandato, debiendo asimismo contener en dicha acta el informe financiero habido durante aquel.

ARTICULO 100.- El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO quedará libre de

responsabilidad cuando actúe cumpliendo las resoluciones adoptadas por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS; sin embargo, en los casos de improcedencia o ilicitud notorias, deberá abstenerse de actuar y convocará a la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS para hacer de su conocimiento dicha situación.

El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO conservará ordenadas cronológicamente, copia de todas las resoluciones que le sean comunicadas por el COMITÉ DE VIGILANCIA ó la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.

ARTICULO 101.- Con relación a los derechos y obligaciones propias del CONDOMINIO, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO tendrá las facultades de representación de los CONDÓMINOS, como un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultades para absolver y articular posiciones así como para delegar tales facultades a favor de un profesionista y/o persona que ostente titulo de Licenciado en Derecho con cédula profesional debidamente registrada, que designe el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO. En cuanto a facultades de dominio de bienes con un valor superior al equivalente a 20 salarios mínimos generales mensuales para esta zona económica, se necesitará el acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS por un mínimo del 75% (Setenta y cinco por ciento) de los VOTOS que correspondan a los CONDÓMINOS que se encuentren presentes en la votación.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO dentro de sus funciones y con base en la Ley o el presente REGLAMENTO, serán obligatorias para todos los CONDÓMINOS. La ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS por la mayoría señalada en el presente REGLAMENTO podrá modificar o revocar dichas funciones.

CAPITULO XII DE LA VIGILANCIA

ARTICULO 102.- El COMITÉ DE VIGILANCIA estará formado por un número mínimo de 03 CONDÓMINOS en calidad de vocales propietarios y otros tantos más en calidad de suplentes. 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 GENERAL DE CONDÓMINOS no disponga lo contrario, los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA durarán en su encargo un año y podrán ser reelectos, entrando en funciones el momento de su elección. El desempeño del cargo no da derechos a sus miembros a recibir emolumento alguno.

ARTICULO 103.- Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA designarán entre sí un Presidente Propietario y su Suplente respectivo, quien suplirá las ausencias del primero.

ARTICULO 104.- Todas las reuniones del Comité para ser validas deberán contar con la presencia de por lo menos el 51% de los miembros , en el entendido de que los suplentes solo podrán comparecer ante la ausencia de un vocal propietario determinado, dichas reuniones se llevarán a cabo cada mes, así como cuantas veces

lo requieran los asuntos del CONDOMINIO.

ARTICULO 105.- La convocatoria para las reuniones del Comité se notificarán con la anticipación que la urgencia del asunto a tratar permita y se entenderá con los vocales propietarios quienes deberán notificar a su suplente para que en el caso de no poder comparecer asistan en su ausencia. En caso de ausencia reiterada, renuncia o fallecimiento de un miembro propietario, entrará el miembro suplente correspondiente en función de su nombramiento, y en su caso, se nombrará otro miembro suplente.

ARTICULO 106.- El Comité tomará sus resoluciones por mayoría de votos de sus miembros.

ARTICULO 107.- En caso de que el Comité lo solicite las votaciones podrán ser supervisadas por cualquier CONDÓMINO que para tal efecto asista a las reuniones.

ARTICULO 108.- De las reuniones del Comité se levantará el acta respectiva que será firmada por todos los miembros que asistan. La copia de esta Acta estará a disposición de los CONDÓMINOS.

ARTICULO 109.- El COMITÉ DE VIGILANCIA tendrá, independientemente de las señaladas en el artículo 969 de la LEY, las siguientes facultades.

- a) Vigilar el cumplimiento de la ESCRITURA CONSTITUTIVA, de este REGLAMENTO y de las resoluciones de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.
- b) Cuidar la buena gestión y la eficiencia del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, recibir las quejas de los CONDÓMINOS contra el mismo, escuchando al propio ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO .
- c) Convocar a la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, cuando a su requerimiento el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a dicha Asamblea de las irregularidades en que haya incurrido el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO , con notificación a éste para que comparezca ante la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.
- d) Revisar y autorizar los informes de actividades y estados de cuenta mensuales y anuales, presentados por el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO al COMITÉ DE VIGILANCIA por escrito para ser presentados a la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.
- e) Presentar anualmente a la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS el informe de sus actividades. y el balance, ya revisado, para su aprobación, los que deberán estar a disposición de los CONDÓMINOS por lo menos diez días naturales anteriores a la celebración de la misma, en las oficinas de la Administración.
- f) Cuidar el manejo que realice el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO de los FONDOS DEL CONDOMINIO y exigir el otorgamiento de la caución que debe otorgar para garantizar el buen desempeño en su cargo en los términos de este REGLAMENTO.

- g) Determinar que riesgos son factibles, según lo dispuesto en los ARTICULOS 24, 25 de este REGLAMENTO, de conformidad a los riesgos cubiertos por las compañías de Seguros relativos a los BIENES COMUNES.
- h) Revisar el presupuesto, el informe, los estados de cuenta y el balance anual que le sean presentados por el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.
- i) Presentar anualmente a la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS el informe de sus actividades y del análisis de las actividades del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO para lo cual deberá efectuar la recomendación de aprobar o no su gestión así como la opinión en el sentido de fincar responsabilidad legal o liberarlo expresamente de ellas.
- j) Designar un auditor con cargo a los gastos de administración para revisar las cuentas del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO y sus registros contables.
- k) Los demás que le señalan este REGLAMENTO y la LEY.

CAPITULO XIII DEL INICIO Y DESARROLLO DE LAS CONSTRUCCIONES, ADECUACIONES Y ADAPTACIONES DE LOS LOCALES

ARTICULO 110.- A partir del momento en que la UNIDAD PRIVATIVA le sea entregado al CONDÓMINO, lo anterior se hará constar mediante una ACTA DE RECEPCION, misma que oficializará en el acto. A partir de ese momento el CONDÓMINO tendrá la POSESION JURIDICA del LOTE o LOCAL según sea el caso. Si se trata de LOTE, el CONDÓMINO deberá entregar a mas tardar dentro de los 60 días siguientes a la fecha de firma del ACTA DE RECEPCIÓN los proyectos de construcción, mismos que deberán ser presentados al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO y una vez autorizados por este, el CONDÓMINO deberá iniciar los trámites ante las autoridades correspondientes para obtener la autorización de los proyectos de construcción, mismos que deberá realizarse en estricto apego con lo dispuesto en este REGLAMENTO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, MANUAL DE ADAPTACION y del CONTRATO DE COMPRAVENTA. En los puntos donde existiese contradicción entre el CONTRATO DE COMPRAVENTA, sus anexos y este REGLAMENTO, prevalecerá lo dispuesto en este REGLAMENTO.

Si lo que recibe el CONDÓMINO es una UNIDAD PRIVATIVA construida, se obliga iniciar en los términos de lo dispuesto en los artículos 30, 31, 32, 33, 34 y 35, así como del presente capítulo del REGLAMENTO, a mas tardar dentro de los 60 días siguientes a la fecha de firma del ACTA DE RECEPCIÓN, los trámites correspondientes de autorización de los proyectos de adecuaciones y adaptaciones necesarias para operar el negocio que pretende establecer en el mismo, en lo sucesivo denominadas como "LAS ADECUACIONES" debiendo obtener para tal efecto las autorizaciones de las autoridades correspondientes. Los proyectos deberán ser realizados invariablemente de acuerdo al MANUAL DE ADAPTACION de esta plaza.

ARTICULO 111.- Para la revisión y supervisión técnica del proyecto de "LAS ADECUACIONES" o construcción del LOCAL, según sea el caso, el ADMINISTRADOR DEL

CONDOMINIO contratará con cargo al CONDÓMINO en cuestión, a un perito en la materia reconocido por la autoridad competente y por el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, costo que deberá ser cubierto por el CONDÓMINO al momento de la presentación para la autorización de su proyecto. Dicho perito reportara única y exclusivamente al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO .

El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO , tendrá un plazo máximo de 7 (SIETE) días hábiles para comunicar por escrito al CONDÓMINO su veredicto aprobatorio o en su defecto el dictamen de improcedencia y las indicaciones para realizar los cambios conducentes a los proyectos enumerados en este REGLAMENTO.

El atraso en dicha autorización para el inicio de construcción de LOCAL o para realizar “LAS ADECUACIONES”, no exime en forma alguna al CONDÓMINO de las obligaciones adquiridas en el CONTRATO DE COMPRAVENTA para finalizar la construcción del LOCAL o realizar sobre el mismo “LAS ADECUACIONES”

La autorización de inicio de construcción por parte del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO será realizada por escrito y tanto este documento como todos los proyectos, alcances y contenido de los mismos, deberán mostrar la firma del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

ARTICULO 112.- El CONDÓMINO se obliga a contratar una póliza de seguro por el tiempo que dure la construcción o “LAS ADECUACIONES” del LOCAL. Dicha póliza deberá contemplar daños a terceros (bienes y personas físicas), así como en su caso los daños que se causen a bienes del CONDOMINIO siendo este el beneficiario de la misma. El monto de la suma le será establecido por el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO. Será obligación del CONDÓMINO entregar al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, la póliza original para que a este último le sea posible otorgar la autorización de construcción o para realizar “LAS ADECUACIONES” en caso de que esta procediera.

ARTICULO 113.- Cuando se trate de alguna modificación a los proyectos de construcción o a “LAS ADECUACIONES” del LOCAL, previamente autorizados por el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, el CONDÓMINO deberá solicitarle a este, la correspondiente autorización en los mismos términos del artículo anterior

ARTICULO 114.- El CONDÓMINO que sea propietario de UNIDADES PRIVATIVAS contiguos podrá fusionarlos físicamente, pero para llevar a cabo tal evento requerirá de la autorización por escrito de la autoridad competente y del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, salvo el caso de aquel que al adquirir dichas unidades hubiere recibido la autorización por escrito en tal sentido de **QUANTUM VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V. y PROYECTOS INMOBILIARIOS HERMES, S.A. DE C.V.**

ARTICULO 115.- De encontrarse alguna anomalía o incumplimiento al presente REGLAMENTO, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO tendrá el derecho de suspender en cualquier momento y sin previo aviso los trabajos o “LAS ADECUACIONES” de cualquier UNIDAD PRIVATIVA, mismos que no podrán reanudarse hasta que el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO entregue con acuse de recibo al CONDÓMINO un

dictamen de REANUDACION DE OBRA.

El CONDÓMINO que realice “LAS ADECUACIONES” ó reanude una obra suspendida, sin la correspondiente autorización por escrito de parte del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, se hará acreedor a una sanción de acuerdo a este REGLAMENTO. Asimismo, los daños a terceros en los que el CONDÓMINO incurra por infringir este REGLAMENTO, serán responsabilidad exclusiva del mismo.

Independientemente de la autorización que emita el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO con relación a realizar “LAS ADECUACIONES”, es responsabilidad exclusiva del CONDÓMINO solicitar los permisos y ejecutar los pagos que con relación a “LAS ADECUACIONES” que deba realizar ante las autoridades competentes.

Asimismo, el CONDÓMINO será el único responsable de cualquier gasto, adquisición, contrato, trabajo o consecuencias derivadas de la realización de “LAS ADECUACIONES”, independientemente de que cuente o no con las autorizaciones a que se refiere este REGLAMENTO, así como de cualquier acción legal que se intente en su contra y/o sanción o multa que se imponga en su contra derivadas del personal contratado por este para realizar lo anterior, obligándose a sacar en paz y a salvo al CONDOMINIO de cualquier demanda y/o multa o sanción que se imponga en su contra con motivo de la contravención a lo dispuesto en el presente REGLAMENTO, así como al pago razonable de honorarios que tenga que erogar para su defensa.

ARTICULO 116.– En caso de que alguna tubería, ducto, equipo o instalación común del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL cruce o llegara a cruzar por alguna parte de la UNIDAD PRIVATIVA, el CONDÓMINO, acepta expresamente que su proyecto deberá adecuarse y realizarse de manera que cualquiera de dichas instalaciones que pudiesen existir, sean debidamente respetadas. Y el costo de dichas obras serán a cargo del CONDÓMINO.

Queda estrictamente prohibido para el CONDÓMINO, sus empleados o prestadores de servicios: tocar, modificar o desviar cualquier instalación común, tanto en la fase de construcción como en la operación de cualquier UNIDAD PRIVATIVA.

ARTICULO 117.– Los CONDÓMINOS no podrán realizar reparaciones ni obras de ninguna clase en los BIENES COMUNES, excepto en los casos de reparaciones de urgencia en que en obvio de tiempo sea imposible para el CONDÓMINO solicitar la autorización correspondiente, dándole aviso tan pronto como sea posible de las reparaciones efectuadas al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO .

ARTICULO 118.– Las obras y reparaciones en los BIENES DE USO COMUN se sujetarán a las siguientes bases:

- a) El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO ejecutará, sin acuerdo previo de los CONDÓMINOS las obras ordinarias de conservación de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, sus instalaciones y equipo, y aquéllas que de no hacerse de inmediato pusieran en peligro la seguridad del CONDÓMINO y de las personas.

b) 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 ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, a fin de que haga las sugerencias que considere pertinentes para conservar la armonía del conjunto, así como para la supervisión de la ejecución de las obras. Cuando la opinión del perito en la materia, fuese contraria a las obras proyectadas, se requerirá el dictamen pericial de otro perito y en caso de discordancia la opinión de un tercero.

c) Quedan prohibidas las obras:

1.- Que pongan en peligro, la solidez y seguridad del CONDOMINIO.

2.- Que impidan el uso de las UNIDADES PRIVATIVAS o parte de los BIENES COMUNES, aunque afecten únicamente a un CONDÓMINO.

3.- Que modifiquen de alguna manera la armonía arquitectónica del conjunto proyectado o se salgan de los lineamientos generales de especificaciones contenidas en este REGLAMENTO

ARTICULO 119.- Una vez concluidas “LAS ADECUACIONES”, el CONDÓMINO solicitará al ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO la revisión de la obra terminada. El ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, solicitará la adecuación de cualquier aspecto que considere no acorde con los PROYECTOS EJECUTIVOS previamente autorizados.

Una vez realizadas por parte del CONDÓMINO, cualquier adecuación y aceptada esta por el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, este último emitirá un ACTA DE APERTURA debidamente sustentada con el dictamen del perito designado para tal efecto, y firmada por el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO. El ACTA DE APERTURA será el único documento con el cual el CONDÓMINO podrá demostrar la conclusión total de la construcción de la UNIDAD PRIVATIVA o el haber realizado al mismo “LAS ADECUACIONES” habiendo cumplido con los términos de este REGLAMENTO, EL MANUAL DE ADAPTACION, y del CONTRATO DE COMPRAVENTA a este respecto.

ARTICULO 120.- Los proyectos de modificación o acondicionamiento del interior del LOCAL, deberán ser presentados a la consideración del ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO a fin de que haga las observaciones, o sugerencias que considere pertinentes, con el objeto de que no se perjudique la estética arquitectónica general de CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, y se logre una atmósfera acogedora y armónica.

CAPITULO XIV DISPOSICIONES ESPECIALES.

ARTICULO 121.- Lo no previsto en este REGLAMENTO se decidirá de acuerdo con lo establecido en la ESCRITURA CONSTITUTIVA, en la Ley y en las demás disposiciones legales aplicables, y en defecto de tales disposiciones, por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS cuyo ejercicio de ésta acción será resuelto en esta, siempre y cuando

dicha votación represente cuando menos al 51% por ciento del total de los votos del CONDOMINIO.

ARTICULO 122.- Cuando los términos empleados en el presente REGLAMENTO no sean claros, el mismo 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 integralmente, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más congruente para que la disposición produzca efectos.

ARTÍCULO 123.- El acuerdo relativo a modificar las bases del Régimen de Condominio requerirá una mayoría mínima de 80% ochenta por ciento de los votos del total de los CONDÓMINOS con derecho a voto.

ARTICULO 124.- Los casos de conflictos entre los CONDÓMINOS o de uno o varios de estos con el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, debidos a la interpretación y aplicación de este REGLAMENTO, serán resueltos por el EL COMITÉ DE VIGILANCIA cuyo ejercicio de ésta acción será resuelto en éste, siempre y cuando dicha votación represente cuando menos al 51% por ciento del total de los votos del COMITE y su decisión será obligatoria para las partes en conflicto.

ARTICULO 125.- En caso de controversia será tribunal competente los del domicilio de este CONDOMINIO, esto es, los Tribunales Competentes del Distrito Judicial Morelos, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que por razón de domicilio pudiere corresponder a las partes o a alguna de ellas.

Si la totalidad de las partes en conflicto lo solicitan someterán a arbitraje las controversias que se susciten con motivo de las sanciones que el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO o la ASAMBLEA DE CONDÓMINOS imponga a los mismos, por incumplimiento reiterado de sus obligaciones y violación al presente REGLAMENTO

ARTICULO 126.- El procedimiento arbitral a que se refiere el artículo precedente, se sujetará a las reglas del Centro de Arbitraje de México (CAM).

ARTICULO 127.- Si alguna de las partes no se somete al arbitraje o si éste no se lleva a cabo por cualquier motivo, la controversia se someterá a los tribunales de la Ciudad de Chihuahua, Chih. con renuncia expresa a cualquier otro fuero que por razón de domicilio presente o futuro pudiere corresponder a las partes o a alguna de ellas.

ARTICULO 128.- LOS CONDÓMINOS asumirán plena responsabilidad laboral por todo el personal asignado o contratado por estos para laboral en sus UNIDADES PRIVATIVAS y conviene cumplir estrictamente con todas sus obligaciones como patrón respecto a dicho personal, bajo la Ley Federal del Trabajo; Ley del Seguro Social; Ley del Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y todos sus reglamentos y disposiciones expedidas de conformidad con cualquier ley aplicable. LOS CONDÓMINOS se obligan indemnizar y en sacar libre y a salvo a la Asociación Civil a que se refiere el artículo 93 del presente REGLAMENTO, en caso de cualquier

reclamación y/o demanda, y/o acción legal presentada en su contra por cualquier trabajador o empleado de algún CONDÓMINO, o así como por cualquier reclamación presentada por el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores o cualquier otra Institución, obligándose de igual manera al pago razonable de honorarios que tenga que erogar la Asociación Civil para su defensa.

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente REGLAMENTO, la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, el COMITÉ DE VIGILANCIA, y los CONDÓMINOS, y del CONDOMINIO COLON 305 PLAZA COMERCIAL, se someten a las Leyes y Tribunales de la ciudad de Chihuahua, Chih., renunciando expresamente al fuero de sus respectivos domicilios presentes o futuros, y desde este momento se reconocen la personalidad y el carácter con el que comparecen y señalan para todos los efectos legales de este REGLAMENTO.

ANTEPROYECTO