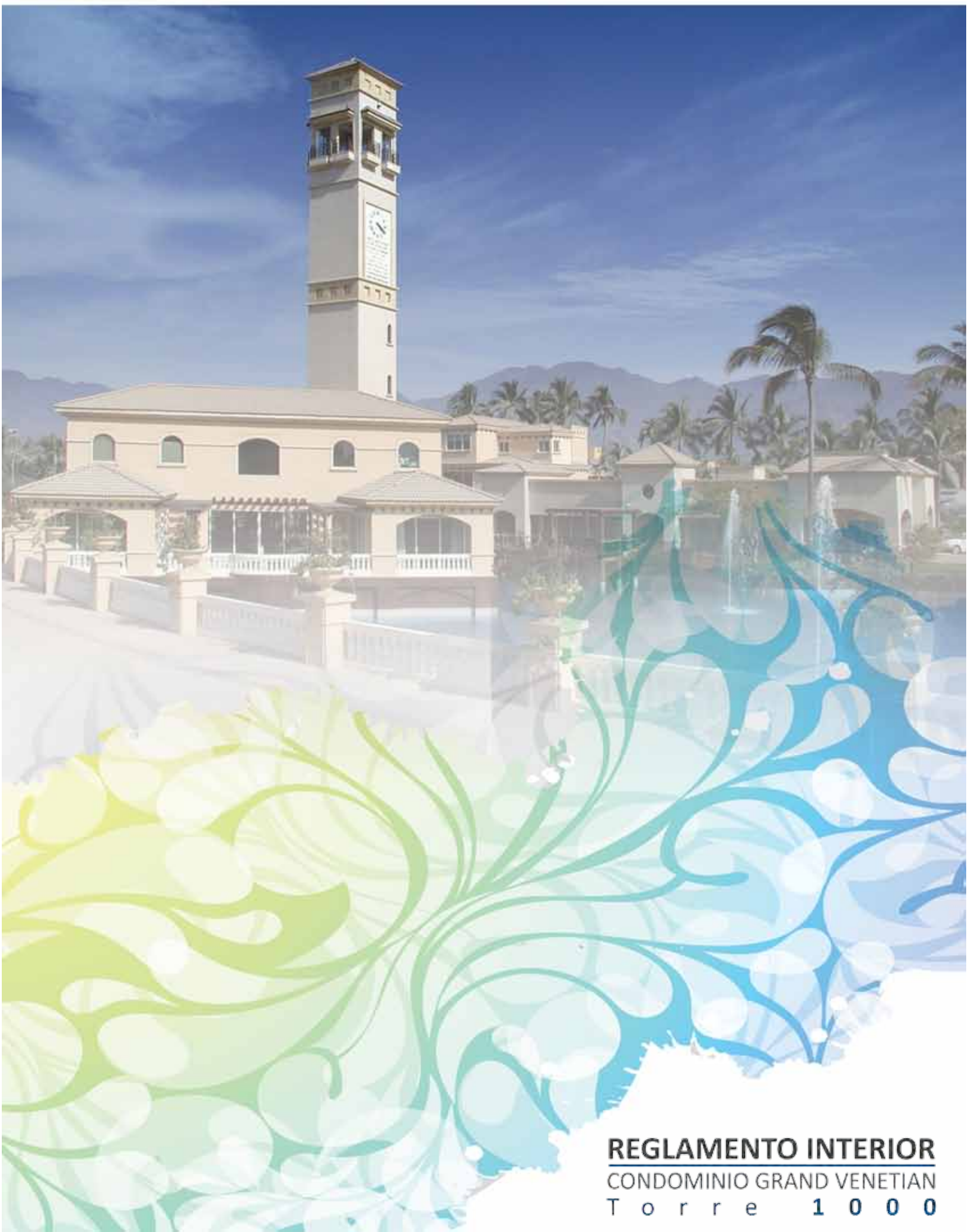




GRAND VENETIAN

BAY VIEW GRAND
PUERTO VALLARTA



REGLAMENTO INTERIOR
CONDOMINIO GRAND VENETIAN
T o r r e 1 0 0 0



PREVENCIÓNES GENERALES.

ARTICULO PRIMERO.- Para los efectos de este Reglamento, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:-

a).- LEY: El Código Civil vigente para el estado de Jalisco vigente a partir de marzo de 1995, en materia de condominio, así como sus modificaciones futuras. Solamente cuando la ley sea omisa respecto de algún tema, se aplicará supletoriamente el contenido de la ESCRITURA CONSTITUTIVA y/o el del REGLAMENTO INTERNO.

b).- ESCRITURA CONSTITUTIVA.- Escritura pública en la cual consta la afectación a régimen de condominio del "CONDOMINIO GRAND VENETIAN TORRE 1,000", especificando los términos y condiciones en que se constituye el condominio. Sus disposiciones respecto al uso y aprovechamiento de los bienes y servicios de que se compone el condominio serán aplicables a los condóminos, usuarios, empleados, visitantes y demás personas relacionadas de cualquier manera con el CONDOMINIO, en tanto no exista disposición en la LEY expresamente aplicable al caso concreto, y no se contravenga alguna otra ley. Se entenderá que forma parte de la Escritura Constitutiva toda aquella modificación, adición o corrección a la misma, legalmente efectuada y que consta en escritura pública.

"CONDOMINIO GRAND VENETIAN TORRE 1,000", Es un condominio vertical que forma parte de desarrollo inmobiliario maestro denominado CONDOMINIO MAESTRO GRAND VENETIAN.

El desarrollo se localiza en el macrolote número 1 del Condominio maestro Grand Venetian, mismo que a su vez se ubica en Avenida Francisco Medina Ascencio número 2477 dos mil cuatrocientos setenta y siete, de la Zona Hotelera Norte (Las Glorias) de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco.

c).- REGLAMENTO INTERNO.- Conjunto de normas y disposiciones de aplicación general y obligatoria a condóminos, usuarios, empleados, visitantes y demás personas relacionadas de cualquier manera con el CONDOMINIO, en tanto no exista disposición en la LEY y/o la ESCRITURA CONSTITUTIVA expresamente aplicable al caso concreto.

d).- POLÍTICAS INTERNAS.- Conjunto de regulaciones y/o disposiciones emitidas por el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, siempre dentro de las facultades que la LEY, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y EL REGLAMENTO INTERNO le confieren, y que previa su aprobación por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, servirán para regular el uso y aprovechamiento de determinados bienes y servicios de uso común. Son de aplicación general y obligatoria a condóminos, usuarios, empleados, visitantes y demás personas relacionadas de cualquier manera con el CONDOMINIO, en tanto no exista disposición en la LEY y/o la ESCRITURA CONSTITUTIVA y/o EL REGLAMENTO INTERNO, expresamente aplicable al caso concreto, ni se contravenga alguno de tales cuerpos normativos.

e).- UNIDADES: Están constituidas por cada una de las bodegas y departamentos, conforme a la porción que se detalla en el Régimen de Propiedad en Condominio del "CONDOMINIO GRAND VENETIAN TORRE 1,000", con todos sus accesorios que no sean de uso o interés común o indispensable para mantener la seguridad del funcionamiento de sus servicios generales, en el entendido de que dichas unidades a su vez serán susceptibles de nueva afectación en régimen de condominio simple.

f).- CONDÓMINO.- La persona física o moral (ente jurídico) que detenta la titularidad de la propiedad de una o varias unidades. Además, se considerará como condómino a las siguientes personas:

g).- A la persona que haya celebrado con CABO VALLARTA, S.A. DE C.V y/o BANCO J.P. MORGAN, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, J.P. MORGAN GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA y/o BVG WORLD, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, contrato de cualquier especie, mediante el cual, de cumplirse en sus términos, se le transmitirá la titularidad de alguna unidad.

h).- Al beneficiario del fideicomiso traslativo de propiedad que afecte a cualquiera de las unidades.

i).- USUARIO.- Persona distinta del condómino, individual o colectivamente según sea el caso, a los arrendatarios, invitados, dependientes, empleados, personal de servicio, miembros de la familia y en general, todas las personas de cualquier título o designación que viven o visitan los edificios por la autorización expresa de un propietario del condominio, permanente o temporalmente. Los propietarios del condominio y sus usuarios aceptan y se obligan a sujetarse a las limitaciones derivadas de el reglamento presente y resoluciones, así como leyes relacionadas que son aplicables.

j).- ADMINISTRADOR O ADMINISTRACIÓN.- Persona física o moral que conforme a la ley esté a cargo de la administración de los bienes y servicios de propiedad común del condominio y que detenta la representación legal del mismo.

k).- CONSEJO.- Consejo de Administración a que se refiere el artículo 1017 de la Ley.

l).- BIENES DE PROPIEDAD COMÚN: Toda parte del edificio o conjunto afectada a un destino común, o cuyo uso y goce sea susceptible de ser ejercido por cualquier condómino o usuario o pueda servir a un fin que beneficie en forma indistinta a cualquier dependencia del conjunto y sus edificios.

n).- BIENES DE COPROPIEDAD.- Los son el terreno y demás cosas de uso común del edificio o conjunto o indispensables para mantener la existencia, seguridad, estabilidad, salubridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante, indivisibles forzosamente y cuya titularidad corresponde a más de un condómino.

m).- PORCENTAJE DE PROPIEDAD INDIVISA: Proporción del derecho de cada condómino sobre los bienes de copropiedad y/o de uso común, que resulta del valor proporcional de su parte o unidad privativa y exclusiva fijado en la Escritura Constitutiva. Este factor determina la proporción en que cada condómino debe colaborar con los gastos comunes; la proporción que corresponde a cada condómino en el dominio de los bienes comunes y la proporción o número de votos que corresponden en las asambleas a cada condómino.

n).- PRESUPUESTO.- Los ingresos y gastos proyectados que el administrador y el consejo administrativo deben presentar anualmente para la discusión y resolución, durante el año fiscal siguiente y que incluye un estimado de las cuotas de mantenimiento y el fondo de reserva.

DE LA PROPIEDAD COMÚN Y PRIVADA.

o).- CUOTAS ORDINARIAS.- Cantidad de dinero en efectivo a cargo de los condóminos, establecida por la asamblea general de condóminos para ser cubierta cada tres meses y por adelantado, en los plazos que señale la ley y/o la propia asamblea y que se destinará a pagar los gastos generales de mantenimiento y administración del condominio.

p).- CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Cantidad de dinero cuya obligación de pago a cargo de cada condómino es establecida por una asamblea de condóminos, y que se destina a cubrir gastos no presupuestados y/o urgentes y/o indispensables para mantener los bienes y servicios de propiedad común en condiciones normales de operación y funcionamiento, y que por su cuantía, no es posible hacerles frente con el presupuesto ordinario.

q).- FONDO DE RESERVA: Es la aportación económica a cargo de cada condómino, destinada a la creación de un fondo común, el cual servirá para satisfacer imprevistos muy graves y muy urgentes, tales como la ejecución de reparaciones mayores no previstas y/o la sustitución y/o adquisición de implementos y/o maquinarias y/o equipos en general con que deba contar el condominio. (2 Meses de cuotas de mantenimiento)

r).- ACTUALIZACIÓN DE SALDOS.- Pago de un cargo que los propietarios de los condominios deben pagar por adeudos, no pagados oportunamente, cuyo monto equivale al promedio de las dos instituciones nacionales de crédito mas grandes, prorrateado por mes de 30 días como esta determinado en el reglamento

s).- GASTOS DE MANTENIMIENTO.- Los costos y gastos que se crean por la Administración operación, reparación, conservación y mantenimiento de todas las áreas comunes del condominio incluyendo, pero no limitados al pago de impuestos del área común, sueldos del personal, cuotas de administración, el mantenimiento, reparación, y reemplazo de equipo, las facturas de electricidad y agua, etc.

t).- OBRAS NECESARIAS.- Son aquellas que se realizan para mantener al condominio en condiciones normales de seguridad, estabilidad y salubridad, y conservarlo con todos sus servicios funcionando normal y eficazmente. Su realización requiere de las licencias municipales correspondientes y la conformidad del Consejo de Administración.

u).- OBRAS VOLUNTARIAS.- Son aquellas que no necesariamente aumentan el valor del condominio pero mejoran su aspecto y comodidad o bien que sin ser necesarias si aumentan el valor del condominio. En ambos supuestos para su ejecución se requiere aprobación por voto del 75% setenta y cinco por ciento del total de los condóminos, o más.

Las controversias que surjan entre los condóminos respecto a su conducta dentro del edificio o respecto de sus respectivas porciones o unidades, apartamentos o locales comerciales, serán sometidas al administrador, cuya resolución, apegada a este reglamento y apoyada en la opinión del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, deberá ser acatada a menos de que la controversia sea de tal naturaleza que deba ser turnada a la Asamblea General de Condóminos.- En última instancia la controversia será presentada a la decisión de los tribunales competentes de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco o autoridades que correspondan o sean competentes.

ARTICULO SEGUNDO.- Cada condómino será el dueño exclusivo de su unidad, el cual podrá vender, arrendar, hipotecar o de cualquier otra manera gravar con las limitaciones establecidas en la ley, este reglamento o escritura en la que conste el acto, subrayándose la imposibilidad de vender o arrendar en forma parcial cualquier unidad condominal.

ARTICULO TERCERO.- Los derechos y obligaciones de cada condómino respecto a la propiedad común se basarán en el factor de porcentaje o proporción de áreas comunes de su unidad o apartamento.

ARTICULO CUARTO.- Los derechos y obligaciones de cada condómino respecto a la propiedad común o bienes de propiedad común serán indivisibles e inseparables de su unidad, apartamento o local.

ARTICULO QUINTO.- El abandono, renuncia o cesión de los derechos de cualquier condómino respecto a la propiedad común, o a cualquier parte de ella, no relevarán a tal condómino o a sus usuarios de sus deberes y obligaciones establecidas respecto a la citada propiedad común, por este reglamento de ley.

ARTICULO SEXTO.- Cada condómino utilizará y disfrutará de la propiedad común, así como de los servicios e instalaciones generales del condominio de acuerdo con su objeto y destino, sin limitar o afectar los derechos de los otros condóminos, con las excepciones que se deduzcan y desprendan del presente reglamento.

ARTICULO SÉPTIMO.- Los bienes comunes se identifican y precisan en el PUNTO IX NOVENO, DEL CAPITULO DE ANTECEDENTES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN "CONDOMINIO GRAND VENETIAN TORRE 1,000" y se tienen aquí por reproducidas para todos los efectos legales.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS.

ARTICULO OCTAVO.- Cada condómino utilizará su unidad en forma pacífica, ordenada, razonablemente silenciosa y respetuosa, conforme a los dictados del buen sentido común, las disposiciones del REGLAMENTO INTERNO y LA LEY.

ARTICULO NOVENO.- Ningún condómino podrá hacer uso de su unidad, en forma que altere la paz y la comodidad de los otros condóminos o ponga en peligro o altere la seguridad, comodidad, estabilidad, salubridad o higiene de la propiedad en general o en particular de alguna de las unidades. Los condóminos deberán abstenerse de acciones u omisiones que pongan en peligro de incendio, robo, derumbe u otro daño de cualquier especie o dar lugar a situaciones que puedan provocar resultados similares.

ARTICULO DÉCIMO.- Cada condómino podrá efectuar reparaciones, alteraciones y construcciones de acuerdo a lo permitido por las leyes de la materia, en el interior de su apartamento o local, con la condición de que estas no pongan en peligro o signifiquen innovación o modificación que afecte los cimientos, estructuras, paredes maestras, fachadas, columnas, travesaños y la propiedad común, o que afecten en forma alguna la apariencia o decoración del edificio o edificios o cualquier otro elemento esencial de los mismos. El condómino que desee efectuar las reparaciones, alteraciones y construcciones a que este artículo se refiere debe solicitar del administrador y del Consejo de Administración en funciones la aprobación previa de sus planos y proyectos, para poder ejecutar cualquier trabajo de los mencionados, así como notificar la entrada de personal para la realización de dichos trabajos.

ARTICULO UNDECIMO.- Ningún condómino podrá pintar o decorar la fachada, las puertas, paredes o porciones exteriores de su unidad excepto en los casos permitidos expresamente por este reglamento y siempre previa la aprobación del administrador y del Consejo de Administración en funciones.

ARTICULO DUODÉCIMO.- Los condóminos se abstendrán de cualquier acto, inclusive desde el interior de su unidad o apartamento, que obstruya o afecte la eficiente operación de las áreas o bienes de propiedad común. Los propietarios y usuarios permitirán el acceso al personal de mantenimiento cuando sea necesario, para la reparación de tuberías, desagües, instalaciones o cualquier cosa que afecte el uso de las áreas comunes o propiedades privadas.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO.- Los condóminos darán aviso inmediato al administrador de cualquier daño causado a la propiedad o bienes de uso común, del que tengan conocimiento y sin importar quien sea el responsable.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO.- Los condóminos no podrán efectuar reparación o alteración alguna a la propiedad común e instalaciones generales, excepto reparaciones o reposiciones urgentes y cuando no este disponible el administrador ni miembro alguno del Consejo de Administración. Las reparaciones y/o reposiciones así efectuadas serán inicialmente pagadas por el condómino, con cargo al presupuesto general de gastos de mantenimiento, por lo que en cuanto el responsable de la administración este disponible, le reembolsara el gasto a la brevedad posible al condómino.

ARTICULO DÉCIMO QUINTO.- Para vender su apartamento o local todo condómino deberá estar al corriente de todas las obligaciones que le impone la ley, el presente reglamento y el régimen de propiedad en condominio. En caso contrario el adquirente deberá asumir y responsabilizarse en forma solidaria y por escrito del cumplimiento de todas las obligaciones que tuviese pendientes y a su cargo el vendedor, no considerándose propietario del condominio hasta no haber liquidado antes sus obligaciones pendientes.

ARTICULO DÉCIMO SEXTO.- Los gastos comunes serán a cargo del presupuesto general.

ARTICULO DÉCIMO SÉPTIMO.- Todo condómino será responsable del pago de: cuotas de mantenimiento determinado por la asamblea; El pago de sus impuestos, incluyendo los prediales, así como de aquellos servicios individualmente contratados para dar servicio en cada unidad y contribuirá en una porción proporcional de las primas de seguros, afianzados por el administrador por personal legalmente autorizado, con el fin de proteger al "CONDominio GRAND VENETIAN TORRE 1,000" de la obligación general en el caso de incendio, temblor, terremoto, y demás contra lo que la asamblea general juzgue apropiado así como para cubrir el costo de servicios de agua potable, gas, energía eléctrica, teléfono y servicios municipales correspondientes a consumos que se originen en bienes o instalaciones generales o comunes del condominio.

ARTICULO DÉCIMO OCTAVO.-Queda estrictamente prohibido comercializar las unidades habitacionales bajo el sistema conocido como "TIEMPO COMPARTIDO", "CONDO-HOTEL". En el caso de "ARRENDAMIENTO, CESIÓN", "COMODATO o cualquiera otro similar, por el cual se transmita la posesión, uso y disfrute de alguna unidad, a terceras personas ajenas al condominio, solo será por periodos NO menores a NOVENTA DÍAS.

ARTICULO DÉCIMO NOVENO.- Los condóminos tendrán la obligación de respetar y obedecer LA LEY, EL ACTA CONSTITUTIVA, EL REGLAMENTO INTERNO Y LAS POLÍTICAS INTERNAS. Igualmente será su responsabilidad darlas a conocer a aquellas personas a quienes, bajo cualquier título o concepto, den posesión de su unidad, y los que vivan en ella, empleados, visitantes, proveedores de bienes o servicios, quienes igualmente tendrán la obligación de obedecer tales disposiciones, con responsabilidad solidaria para el condominio, en caso de que no sea así. De manera especial las siguientes disposiciones:

1.- Asistir a las asambleas legalmente convocadas, por sí o por representante autorizado. La autorización podrá otorgarse en carta poder simple, firmada siempre ante (2) dos testigos, exhibida en original y en español ante la administración antes de la asamblea. En caso de que el propietario de alguna unidad sea una corporación (persona moral), la representación deberá ser otorgada mediante poder notarial. En caso de que se trate de una corporación extranjera, podrá exhibirse el poder otorgado ante notario extranjero, debidamente traducido al español y apostillado, o en su caso, cumpliendo los requisitos que la ley marque en el futuro para documentos provenientes del extranjero, exhibidos ante tribunales mexicanos.

2.- Autorizar a la administración y/o al Consejo de Administración para que, previa identificación, realicen inspecciones periódicas tendientes a verificar la observancia y cumplimiento del presente reglamento o Régimen de propiedad en condominio.

3.- Avisar de inmediato y eficazmente a la Administración de cualquier daño material causado a la propiedad común y hacer de su conocimiento cualquier anomalía, que contrarie o infrinja el reglamento o pueda afectar en lo futuro los bienes comunes o las instalaciones generales.

4.- En caso de alguna emergencia donde pongan en riesgo una o mas unidades debido al fuego de un corto circuito, perdidas de corriente, fugas de gas, etc. El administrados puede autorizar al personal para entrar en una unidad solo si el propietario del condominio no esta inmediatamente disponible.

5.- No podrá instalarse en el condominio ningún establecimiento, mecanismo, aparato u objetos peligrosos, insalubres o que redunden en incomodidad para el condominio o alguno de los condóminos, ni deberán realizarse actividades que manifiestamente sean inmorales o vayan contra las buenas costumbres, la paz y la tranquilidad general.

6.- Abstenerse de almacenar materiales inflamables, explosivos, contaminantes de cualquier manera, y/o peligrosos y/o que eventualmente puedan representar un peligro o amenaza para la seguridad, salubridad, estabilidad o comodidad de los ocupantes o del propio edificio.

7.- A observar conducta apegada a la moral y buenas costumbres, comportándose con decencia y educación, respetando siempre los derecho de los demás condóminos y ocupantes.

8.- Será responsabilidad y obligación del propietario del condominio de informar inmediatamente al administrador de cualquier tercera persona involucrada en cualquier circunstancia o evento que afecte o podría afectar al condominio.

9.- Deberán tener cuidado razonable para evitar perturbar, disturbar o emitir ruidos fuertes. Por lo que deberá abstenerse de operar aparatos de audio y/o video a niveles de sonido mayores a los SESENTA DECIBELES, durante el día. Entre las 22 veintidós horas pasado meridiano y las 8 ocho horas antes del meridiano, el nivel máximo permitido será de CUARENTA DECIBELES.

10.- Queda prohibido a los habitantes del condominio la tenencia de mascotas tales como perros y/o gatos. Únicamente se podrán tener mascotas tales como peces, aves, tortugas, y cualquiera otra similar que no represente un riesgo para la seguridad o higiene del condominio, ni una molestia para los vecinos, y que por su naturaleza pueda permanecer permanentemente recluida dentro de la unidad privativa, sin que ello represente una crueldad para el animal. A estas mascotas sus propietarios deberán mantenerlas dentro de su unidad privativa, y no podrán dejarlas en los balcones de sus unidades. Las mascotas no deberán producir ruidos audibles fuera de la unidad, ni deambular libremente por áreas de uso común. La violación a cualquiera de estas reglas significará la salida inmediata de la mascota del condominio.

11.- Queda prohibido utilizar los servicios del personal de mantenimiento dependiente del Condominio para servicios distintos a la función que dicho empleado deba cumplir. Por lo tanto todos los condóminos deberán abstenerse de ofrecer gratificaciones ó propinas a los empleados mencionados a cambio de obtener servicios distintos a las funciones de los mismos.

12.- Cada condómino, al tomar posesión inicial de su unidad y/o al suscribirse en su favor el título de propiedad respectivo (en su caso, la escritura de fideicomiso), deberá notificar, por escrito dirigido a la administración, su nombre completo, domicilio o lugar al que deban ser remitidas las convocatorias de asamblea y cualquier otro comunicado, en caso de que el condómino no vaya a radicar permanentemente en el condominio. En este escrito el condómino podrá autorizar a la administración para que tales comunicados le sean enviados por FAX, CORREO ELECTRÓNICO, y/o cualquier otro medió que la tecnología futura haga accesible a las personas para beneficio de las comunicaciones. Igualmente deberá registrar tal información en el libro que para tal efecto lleve la administración. Si tal información llega a cambiar, deberá notificar oportunamente a la administración de ello, e igualmente deberá registrar la nueva información. El incumplimiento al contenido de este punto se entenderá responsabilidad exclusiva del condómino, y no podrá ser alegado para no cumplir los acuerdos de asamblea.

13.- Limitar el numero de ocupantes , de carácter permanente o temporal en las unidades a los máximos de 4 personas en condominios de una recamara, 6 personas en condominios de 2 recamaras y 8 personas en unidades de 3 recamaras . Para los efectos de este inciso , cada menor de edad se considera como un ocupante.

NOTA: Dado que para el establecimiento de las cuotas de mantenimiento se contemplo la ocupación arriba mencionada, los propietarios en cuyas unidades sea excedida deberán pagar un cargo extra mensual para el pago de servicios, como agua y gas, por cada persona arriba del limite. Todos los adultos y niños de cualquier edad para propósito de este reglamento, serán considerados como personas

14.- Los condóminos notificarán a la administración de los contratos de arrendamiento, comodato, habitación, etc., que celebren. Deberá igualmente y sin importar la temporalidad de los mismos, entregar una copia a la Administración para el control general; el usuario de la unidad deberá aceptar obedecer el presente Reglamento. El condómino y el ocupante y/o habitante de la unidad privada distinto del condómino, que por cualquier concepto esté en posesión de la misma, SON SOLIDARIAMENTE RESPONSABLES por el pago de las cuotas de mantenimiento, y por cualquier otra obligación y/o responsabilidad que LA LEY, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, EL REGLAMENTO INTERNO y/o LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS, imponga o llegue a imponer al condómino y/o al ocupante de la unidad. La administración prohibirá el ingreso al edificio si no se ha satisfecho este requisito. Todo usuario deberá proporcionar su nombre, edad, lugar de procedencia y demás información que le requiera la administración.

15.- Tanto los propietarios como arrendatarios, deberán registrar los nombres de sus empleados personales, temporales o de tiempo completo, los cuales deberán dejar una identificación en la caseta de Seguridad durante su visita, misma que será regresada a su salida.

16.- cuando vengán invitados a hospedarse a su condominio durante su ausencia es necesario enviar un aviso por escrito del número de personas, nombre del responsable y fechas en que estarán haciendo uso de su unidad para que nuestro personal de seguridad les permita el acceso. Este deberá dirigirlo a la administración debiendo ser mínimo tres días antes de la fecha en que llegaran sus invitados, vía fax o por e-mail confirmando la recepción de los mismos a nuestras oficinas.

17.- Las visitas no autorizadas a entrar o permanecer en la propiedad sin el expreso consentimiento del propietario.

18.- Destinar las unidades para casa habitación.

19.- Abstenerse de establecer o usar para escuelas o colegios, academias, casa de huéspedes, hospitales o clínicas de cualquier naturaleza, fábricas, talleres o industria, cualquier unidad del condominio.

20.- Abstenerse de usar materiales que perjudiquen o ensucien el edificio o que molesten a los demás condóminos.

21.- A tomar precauciones para evitar robos en su propia propiedad privada.

22.- Abstenerse de colgar o «tender» ropa, toallas, sábanas, trajes de baño, zapatos, u objetos similares en las azoteas, balcones, terrazas, ventanas, pretilas, barandales y/o en cualquier otro lugar desde el que sean visibles tales objetos desde el exterior de la unidad a simple vista, ningún juguete grande bicicleta, equipo de limpieza, cajas o cualquier otro artículo que no sea agradable para la vista, será permitido en las terrazas.

23.- Queda prohibido fijar rejas, clavos, perchas, ganchos, retenidas o alcayatas fuera de su propiedad, así como la colocación de antenas parabólicas y/o cualquier otro artefacto similar en las terrazas y/o balcones de las unidades.

24.- Las terrazas individuales son privadas. Cruzar de una terraza o patio a otro está prohibido a menos de contar con el permiso expreso del propietario o usuario en cada instancia.

25.- Abstenerse de usar persianas venecianas y utilizar exclusivamente cortinas de género común y corriente con colores neutros (blanco beige, marfil etc), conservando la armonía en la imagen exterior del conjunto. Todas las ventanas, puertas corredizas, etc. deberán ser cubiertas apropiadamente, queda estrictamente prohibido el uso de sábanas, colchas, tablas o cualquier otro tipo de objetos para este fin.

26.- Por lo que se refiere a los daños, serán reparados con cargo al presupuesto general del condominio, excepto cuando provengan de culpa o negligencia imputable a alguno de los condóminos o sus usuarios, en cuyo caso el condominio no cubrirá los daños que ocasione. Sobre este particular cuando las reparaciones tengan el carácter de urgentes serán cubiertas de inmediato provisionalmente con cargo al fondo de mantenimiento.

27.- No podrán usarse herramientas como clavos, tornillos, alambres, para soportar o colgar plantas, alarmas, placas, etc. En superficies de área común del edificio o en los pasillos.

28.- Todos los propietarios deberán reparar rápidamente y mantener su unidad, para evitar afectar a otras. Todas las instalaciones internas, como puertas, ventanas, agua, electricidad y drenaje serán mantenidos por cada propietario. Ningún propietario podrá modificar, pintar, reparar, alterar o remodelar cualquier parte del exterior del edificio donde su unidad este ubicada.

29.- La administración deberá autorizar la pintura exterior. Los colores a usar en el exterior, deberán ser conforme a la fachada.

30.- Los mosquiteros en puertas y ventanas deberán ser comprados e instalados a expensas del propietario, con autorización por escrito por parte de la administración. Los mosquiteros deberán ser similares con las ya existentes en el complejo y deberán ser de material de calidad.

31.- A usar corredores, pasillos, escaleras, elevadores, azoteas, avenidas vehiculares, estacionamientos y en general los demás bienes de uso común exclusivamente para el fin a que han sido destinados o su naturaleza impone, no permitiendo que se utilicen en forma diversa o contraria a su destino.

32.- Cubrir por su cuenta los condóminos, familiares, amigos, usuarios, visitantes y empleados las reparaciones de daños, rotura, desperfectos o deterioro que ellos causen en las áreas de propiedad común. El administrador decidirá si exige al condómino que repare el daño, dentro de un periodo razonable, o que pague su importe a los precios correspondientes en la plaza más un 50% cincuenta por ciento del importe, en este caso el importe y el recargo deberán ser pagados cuando lo requiera el administrador.

33.- Abstenerse de jugar o transitar en vehículos en áreas de uso común no destinadas específicamente para tales fines, y/o fuera de los horarios que señalen las POLÍTICAS INTERNAS.

34.- No podrán ser colocados muebles ni ningún otro tipo de artículos en las áreas comunes, particularmente en la planta baja, no se podrá disponer de las áreas verdes y no se permitirá que el mobiliario de alberca sea removido y trasladado al área verde.

35.- Las áreas de pasillos y terrazas deberán ser preservadas y protegidas para mantener la apariencia atractiva del complejo. Las plantas deberán ser podadas para prevenir el crecimiento sobre paredes y en las áreas comunes. Las plantas colocadas en los patios, deberán ser seleccionadas con discreción para evitar y prevenir problemas. Se cargarán a la cuenta de los propietarios cualquier daño a las paredes o pasillos ocasionados por ramas o raíces de las plantas ubicadas en patios y terrazas.

36.- Abstenerse de arrojar al exterior de su área de propiedad privada líquidos u objetos de cualquier naturaleza.

37.- Abstenerse de obstruir con objetos o vehículos los estacionamientos, corredores, pasillos, escaleras, elevadores o azoteas y demás áreas comunes.

38.- Abstenerse de colocar anuncios de cualquier tipo en el exterior de las unidades y/o en cualquier otro lugar desde el que sean visibles desde el exterior de la unidad a simple vista.

Abstenerse a no hacer conexiones eléctricas a cables que no pertenezcan a su unidad.

39.- Los propietarios y ocupantes de cada condominio deberá depositar la basura producida en bolsas de polietileno, las cuales deberán estar bien selladas y estas a su vez serán arrojadas en los toboganes. Para los objetos de vidrio, se dispondrán de otros recipientes, para evitar arrojarlos por el tobogán. Bajo ninguna circunstancia la basura podrá ser colocada en los pasillos o entradas.

40.- Se invita a los propietarios a recoger basura existente en las áreas comunes, así como a notificar a la Administración cuando alguna de estas no se encuentre debidamente limpia.

41.- Los niños menores de 8 años deberán ser vigilados por un adulto mientras se encuentran en las áreas comunes.

42.- Los asadores en las áreas comunes quedan prohibidos y en terrazas solo serán permitidas parrillas de gas.

43.- Para el uso privativo temporal de una área común en particular (Kiosco, Playa, Área de alberca), deberá firmar un acuerdo en la Administración y dejar un depósito en garantía, para el pago por limpieza o seguridad en caso de daños el cual será fijado según el número de personas y tipo de evento que se realizará. El administrador, podrá retener parte o el total del depósito para la Asociación en caso de lo siguiente: Cargo por limpieza que exceda de lo normal, daños a las facilidades de áreas comunes, no remover el equipo rentado, antes de deducir cualquier cargo del depósito, el usuario que haya firmado el acuerdo será notificado por el monto del mismo.

44.- En caso de que usted dejara su unidad por más de cinco días es necesario por su propia seguridad avisar a la administración para cerrar los servicios de agua y gas evitando así cualquier fuga, por lo que solicitamos se nos haga saber el día de su llegada para restablecer dichos servicios.

45.- Todo condómino deberá dejar el acceso abierto a personal de administración para casos de emergencia proporcionando una llave a la Administración o notificando por escrito el nombre y número de teléfono de la persona que pueda proporcionar el acceso a su departamento.

46.- El béisbol, fútbol o cualquier otro juego de pelota, será restringido a el área de playa pública. No se permite aventar la pelota contra paredes. El daño causado por las actividades mencionadas será responsabilidad del propietario.

47.- Por la seguridad de todas las personas, y para mantener la limpieza y calidad de la arena, se exige a los fumadores que depositen sus cenizas y colillas, en los contenedores destinados para ello, colocados cerca del área de la piscina.

48.- Toda la basura será recogida y colocada en los dispositivos destinados a ella.

49.- Se permitirán las sillas de playa, hieleras, pelotas, frisbees usados con discreción y observancia de todos los usuarios de la playa, mas no se permitirá que el mobiliario de alberca sea removido y trasladado al área de la playa.

50.- No se permite hacer fogatas o lunadas en el área de playa.

51.- El horario de uso de la piscina quedará sujeto a la luz del día disponible según la temporada y quedará prohibido su uso durante la noche.

52.- Es obligatorio que todos, incluyendo los niños, usen traje de baño.

53.- Los niños requieren supervisión de un adulto. La supervisión de los niños será estrictamente observada. Los niños deben ser constantemente monitoreados mientras se encuentren alrededor o en la piscina.

54.- Las personas que usen algún tipo de vendaje no podrán hacer uso de la piscina.

55.- Cualquier persona que padezca una enfermedad de la piel, heridas, ojos inflamados, tos, resfriado, descargas nasales, infección en los oídos o cualquier otra enfermedad contagiosa no podrá usar la piscina.

56.- Los bebés no podrán usar la piscina con solo uso del pañal, deberán usar un protector del mismo.

57.- No hay salvavidas en servicio, todas las personas que hagan uso de la piscina lo hacen bajo su propio riesgo.

58.- Esta prohibido introducir objetos de vidrio dentro del área de la piscina.

59.- Deberá hacer uso de la vestimenta adecuada para el uso de la misma.

60.- Las canchas de tenis serán solo para uso exclusivo para lo que han sido construidas.

61.- Los jugadores deberán hacer uso prudente de las canchas en consideración a los demás propietarios.

62.- El horario de uso de canchas quedará sujeto a la luz del día disponible según la temporada y quedará sujeto a disponibilidad de energía eléctrica durante la noche.

63.- Se aplicaran las siguientes limitaciones de tiempo para el uso de las canchas: Prácticas durante treinta minutos, Singles durante sesenta minutos y dobles durante noventa minutos.

64.- El límite de velocidad en todos los caminos dentro del condominio será de 10 Km. por hora. Cualquier violación al límite de velocidad será sancionado.

65.- No podrán estacionarse en o delante de las aceras, o de manera que restrinja el uso de las mismas a los peatones.

66.- Ningún trailer, camper, barco, trailer park, trailer boat, remolque, jet ski, o vehículo comercial, podrá ser estacionado en el condominio. La única excepción serán los camiones de mudanza, que serán permitidos durante las horas de trabajo y siempre y cuando tenga la autorización por escrito de la administración para que se lleve a cabo una entrega y el periodo de estancia dentro de las instalaciones será mientras descarga, después de este deberá salir.

67.- Se permitirá la entrada a vehículos de entrega a domicilio, ya sea comida, productos farmacéuticos o comestibles. Sin embargo estarán sujetos al límite de velocidad dentro de la propiedad, y de no respetarlo serán sujetos a la expulsión de la propiedad y reportados a la gerencia de su empresa.

68.- El estacionarse frente al lobby será para un propósito limitado y por un tiempo límite de 10 minutos para descargar o cargar pasajeros u objetos.

69.- El estacionamiento es restringido solo a los automóviles de los propietarios y sus invitados, estos serán bienvenidos a estacionar sus autos en los espacios no designados, o cerca de la entrada principal. Los invitados que deseen dejar su vehículo toda la noche deberán contar con un permiso temporal otorgado por la administración.

70.- Todos los vehículos de los propietarios deberán ser registrados en la administración, cualquier vehículo no registrado, será transportado a un almacén después de un periodo de 30 días.

71.- Abstenerse de cerrar o abrir (mediante el derrumbamiento de paredes) nuevas entradas, ventanas o claros a su unidad. -

72.- Se prohíben modificaciones a las áreas comunes, excepto por las autorizadas por la mesa directiva. Esto incluye el exterior de la unidad, patios, terrazas, jardines, paredes, etc. Se deberá contar con una aprobación arquitectónica cuando se deseen hacer cambios exteriores, en la cual deberán ser anexados los diseños para revisión de la Mesa Directiva.

73.- Todos los propietarios serán responsables del mantenimiento y reparación de sus puertas exteriores.

74.- Los propietarios deberán permitir a la Administración o personal designado por ella

a inspeccionar el trabajo (s) realizado dentro de su unidad. Esta inspección será durante horas de trabajo y con el fin de asegurar que lo establecido en estas regulaciones haya sido cumplido.

ARTICULO VIGÉSIMO.- DE LA ADMINISTRACIÓN.- Los bienes afectos al régimen de condominio serán administrados por quien se designe en la asamblea de condóminos, pudiendo recaer este cargo a una persona física o jurídica. La designación del primer administrador, cuyo encargo no podrá exceder del término de un año, compete a quien constituye el régimen de condominio.

ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.- El administrador del Condominio tiene las facultades y obligaciones siguiente:

I.- Ser el ejecutor de los acuerdos de las asambleas de condóminos y de consejo de administración, así como el representante legal frente a terceros del condominio, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración, sin que las facultades de mandatario pueda ser sustituidas o delegadas salvo que así lo autorice expresamente el consejo de administración. Cuando el condominio forme parte de un condominio compuesto, acatar las resoluciones que dé el administrador general de éste, en caso de conflicto por instrucciones encontradas entre el administrador del Condominio compuesto y el consejo de administración, se deberán someter obligatoriamente las diferencias a arbitraje de la Procuraduría de Desarrollo Ur-

bano, quien a la brevedad resolverá lo conducente y sin que quepa algún recurso contra tal determinación.

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

III.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración.

IV.- Cobrar las cuotas y extender los recibos que amparen los pagos a cargo de los condóminos. Para el cobro de cuotas podrá utilizar los servicios de Abogados, si lo considera necesario, y sin que requiera la autorización del Consejo de Administración.

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

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

a).- El primer libro, que será para asentar las actas de asambleas de condóminos.

b).- El segundo libro, que será para asentar las actas de asamblea del consejo de administración

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

d).- Cuando así lo estime necesario la asamblea de condóminos podrán llevarse los libros de registros auxiliares que se requieran; también podrán utilizarse para llevar los registros auxiliares (no los mencionados en los incisos a, b y c) sistemas de cómputo. Al realizarse los asientos en los libros señalados se deberán conservar como apéndice de dichas actas los documentos relativos a las mismas. Cuando por cualquier circunstancia no fuere posible asentar el acta en el libro que corresponda, para su validez, deberá ser protocolizada por notario público.

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

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

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

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

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

e).- Los saldos en efectivo que existan.

VIII.- Convocar a asamblea de condóminos.

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

X.- Establecer, previo acuerdo con el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, las políticas, términos y condiciones para usar, aprovechar y, en su caso concesionar el local de RESTAU-



RANTE-PALAPA del área de alberca del condominio, y;

XI.- Las demás que le confiere el Código Civil o cualquier otro ordenamiento que le sea aplicable, la escritura constitutiva y el presente reglamento.

ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- El acta que se levante con motivo de la designación del administrador o en su caso el otorgamiento de la fianza que se constituya para el desempeño de su cargo, serán protocolizadas y se tomará nota de ellas en la inscripción que al efecto se lleve en el Registro Público de la Propiedad, relativa a la constitución del régimen de propiedad en condominio. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.- El consejo de administración se integrará, cuando menos por un Presidente, un Secretario, y Tesorero. El Presidente será el encargado de convocar y dirigir las reuniones del consejo; aprobará mediante su firma los estados de cuenta emitidos por el administrador, y a que se refiere el artículo 1029 de la LEY; y desempeñará todas aquellas funciones que le correspondan de acuerdo con la LEY, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, EL REGLAMENTO INTERNO y los acuerdos del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Secretario será el encargado de levantar las actas respecto de las reuniones de trabajo del Consejo, de las reuniones del Consejo y el Administrador, y de las reuniones del Consejo y cualquier condómino que les solicite su atención para algún asunto específico. Además deberá recabar y conservar toda la documentación (o al menos copia de ella), relativa a asuntos tratados en esas reuniones. El Tesorero se encargará de revisar, analizar y/o de hacer observaciones a la documentación contable de la administración que el Consejo estime pertinente someter a escrutinio. La anterior descripción de las labores de cada integrante del Consejo es únicamente ejemplificativa y no limitativa, por lo que los miembros del Consejo podrán definir por acuerdo interno sus obligaciones individuales si así lo desean.

Se podrán elegir tantos miembros adicionales del Consejo de Administración como lo estime pertinente la Asamblea de Condóminos.

ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.- Para ser consejero se requiere ser condómino u ocupante de alguna propiedad del condominio con el consentimiento previo del condómino y estar al corriente en el pago de cuotas al condominio.

ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO.- El cargo de consejero es indelegable y honorario; sin embargo la asamblea general de condóminos, cuando así lo estime necesario podrá determinar el pago de alguna renumeración a sus integrantes o parte de ellos. Los consejeros durarán en su cargo hasta que alguna de las siguientes situaciones se presente:

- a). Que sean removidos por acuerdo de asamblea;
- b). Que presenten su renuncia por escrito;
- c). Que dejen de ser condóminos o que quien les dio la autorización para ser consejero deje de serlo; Tratándose de consejeros no propietarios, en cuánto dejen de ser habitantes del condominio, y;
- d). Incurran en mora por más de 60 días en sus pagos de cuotas de mantenimiento.

ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO.- El consejo de administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

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

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

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

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

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

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

VII.- Autorizar bajo su más estricta responsabilidad la celebración de cualquier contrato que implique la ocupación y uso de los bienes y servicios comunes, por personas no habitantes del condominio; en este caso, los contratos que se celebren en contravención a los reglamentos y a lo aquí estipulado, serán nulos de pleno derecho:

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

IX.- Los poderes que confieran el Administrador y/o el Consejo de

Administración, comprenden las facultades de cumplir la finalidad de la audiencia a que se refiere el artículo 282bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con el ministerio público, adquirir bienes en remate o fuera de él haciendo las posturas y pujas que procedan celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías. En los poderes bastará y será necesario que se relacionan los siguientes puntos:

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

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

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

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

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

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

ARTICULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- El acta que se levante con motivo de la designación de los consejeros y sus anexos, deberá ser protocolizada por notario con residencia o jurisdicción en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco y contener cuando menos:

I.- El instrumento en el donde conste el acto mediante el cual se afectó la edificación al régimen de condominio, mencionándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

II.- Las facultades que según el reglamento del condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley.

III.- Las reformas que en su caso se hubieren efectuado, y

IV.- Se transcribirá en lo conducente el acta levantada.- De la escritura que contenga la protocolización, se tomará nota en la inscripción del condominio que se lleve en el Registro Público de la Propiedad. El acta que se levante también deberá asentarse en el libro de actas del propio condominio.

DE LAS ASAMBLEAS

ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo de la administración. Las asambleas serán ordinarias y extraordinarias, DEPENDIENDO DEL CONTENIDO DEL ORDEN DEL DIA.

VIGÉSIMO NOVENO.- La asamblea ordinaria se reunirá cuantas veces sea necesario, a juicio del Administrador y/o del Consejo de Administración, o a petición de los condóminos, en los términos señalados por la LEY. En el caso de que se programe una sola vez al año, deberá reunirse necesariamente dentro del primer trimestre del año y en ella se tratarán los asuntos siguientes:

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

II.- La elección de los integrantes del consejo de administración y en su caso, de las comisiones especiales:

III.- La designación del administrador; y

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

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

I.- Modificar el reglamento del condominio.

II.- Realizar obras voluntarias o de mejoramiento.

III.- Trasformar y disponer de los bienes comunes.

IV.- Acordar sobre la extinción del régimen de propiedad en condominio.

V.- Incorporar nuevas áreas al régimen de propiedad en condominio o separar áreas afectadas al mismo.

VI.- Pedir al juez se obligue a un condómino a la venta de sus derechos.

VII.- Acordar la reconstrucción del inmueble afecto al régimen de condominio, y

VIII.- Las demás decisiones que correspondan a los condóminos reunidos en asamblea.

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- Las asambleas serán convocadas por:

I.- El Administrador.

II.- El consejo de administración:

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

ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- Para que se declare legalmente instalada la asamblea ordinaria en primera convocatoria, será necesario que concurren a ella condóminos que representen cuando menos el 51% cincuenta y uno por ciento sobre los derechos del condominio. Si no se reuniere el porcentaje antes señalado, se convocará por segunda vez a los condóminos para que celebren a asamblea en un plazo no menor de siete, ni mayor de quince días y ésta se efectuará con los que asistan. La segunda convocatoria podrá ser incluida en el mismo documento en que se haga la primera convocatoria, señalando que será aplicable la segunda solamente en caso de que en la primera cita no se reúna el quórum legal.

ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO.- Las resoluciones que se tomen en las asambleas ordinarias serán válidas cuando el 51% o más de los derechos condominales presentes o representados en la asamblea voten a favor de la propuesta.

ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO.- Por lo que se refiere a la asamblea extraordinaria, podrá celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por condóminos que representen cuando menos el 75% setenta y cinco por ciento de los derechos sobre el condominio. Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante asamblea en la que concurren condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes treinta días naturales a su celebración, con condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y los aprueben. La única excepción al porcentaje necesario para aprobar una propuesta por la asamblea extraordinaria es en el caso a que se refiere la FRACCION VI del ARTICULO TRIGÉSIMO de este REGLAMENTO, en cuyo caso solamente se necesitará del 51% de votos a favor.

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

ARTICULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- Las asambleas serán presididas por quien designen los condóminos asistentes a ellas, tomándose la votación por mayoría de personas asistentes a la misma, independientemente del porcentaje que representen en el condominio. El administrador podrá ser designado presidente de la asamblea. También se elegirá de entre los presentes a quien deba fungir como Secretario, encargado de levantar el acta de la asamblea. El Presidente de la asamblea también designará escrutadores a dos personas de entre los condóminos o representantes de estos, para que procedan a levantar lista de asistencia y certificar el número de votos presentes o representados, en la que se hará constar el nombre de los condóminos presentes o de sus representados. El presidente, secretario y escrutadores deberán firmar la lista y actas que se levanten, también podrán firmar el acta que se levante cualquier condómino o representante de este que así lo solicite. La lista de asistencia se anexará, junto con las cartas poderes en su caso, a el acta final. El presidente declarará instalada la asamblea y se procederá a desahogar por los puntos del la orden del día, contenida en la convocatoria a la que se sujetará estrictamente la asamblea. Para el caso de que, una vez instalada la asamblea, no pudieran discutirse todos los puntos señalados en el orden del día, la asamblea se suspenderá y continuará el día hábil siguiente a la hora que determine la mayoría de votos presentes. En esta nueva junta solamente se tratará de el resto de los puntos de la orden del día que no hayan sido discutidos y resueltos. En los casos previsto por este artículo no se requiere nueva convocatoria para la celebración de la junta relativa a una asamblea ya legalmente constituida.

ARTICULO TRIGÉSIMO OCTAVO.- Las convocatorias para la celebración de la asamblea serán suscritas por quien las haga. Las asambleas deberán verificarse invariablemente en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, buscando siempre la mayor comodidad y fácil acceso a los condóminos; preferentemente se deberán desarrollar en EL DESARROLLO GRAND VENETIAN. La convocatoria para asamblea ordinaria deberá hacerse cuando menos con 15 quince días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse. La convocatoria para asamblea extraordinaria deberá hacerse cuando menos con 20 veinte días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

En ambos casos, la convocatoria se fijará en los lugares visibles de la edificación del condominio en la fecha en que se expida. Además, deberá citarse por medio del servicio postal con acuse de recibo, a los condóminos que lo requieran en el domicilio que para estos casos tengan registrado en la administración. El depósito de la correspondencia en el correo, deberá hacerse con CUARENTA DÍAS de anticipación a la fecha en que deba celebrarse la asamblea, debiéndose conservar los acuses de recibo para acreditar lo anterior.

Cuando la convocatoria se formule por la autoridad judicial o la municipal, bastará que se publique con la misma anticipación en uno de los periódicos de amplia circulación en el Estado, así como en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco² y sin perjuicio de que se coloque un ejemplar de la convocatoria en los lugares visibles del condominio.

La convocatoria deberá señalar el día y la hora para la cual se cita a la asamblea, la clase de asamblea a verificar, el lugar de la reunión y los puntos a considerarse. Cualquier asunto tratado en la asamblea y que no esté comprendido en el orden del día, no tendrá fuerza legal alguna, salvo el caso de que haya estado representado el cien por ciento de los derechos condominiales.

DEL PATRIMONIO Y LAS CUOTAS

ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO.- El patrimonio del Condominio se formará por las cuotas y aportaciones de cualquier especie que realicen los Condóminos éstos deberán contribuir para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios del condominio, como también para constituir y conservar fondos de reserva, en base al porcentaje que sobre el condominio represente cada unidad privativa; pero cuando un condominio conste de diferentes elementos y comprenda varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones como ascensores, montacargas, antenas y otros elementos o aparatos, de uso exclusivo de uno o varios condóminos, los gastos que por ello se originen serán a cargo de quienes directa y exclusivamente se sirvan.

Cada condómino, al tomar posesión inicial de su unidad y/o al suscribirse en su favor el título de propiedad respectivo (en su caso, la escritura de fideicomiso), deberá hacer a la administración una aportación inicial equivalente a DOS MENSUALIDADES de la cuota de mantenimiento vigente en esa fecha. Cuando el fondo así creado sea totalmente utilizado, o el existente no alcance a cumplir con su finalidad, previa aprobación de la asamblea ordinaria de condóminos se establecerá una nueva aportación a cargo de los condóminos, que será pagada en la forma, plazo y términos que la misma asamblea establezca. Cuando por asamblea extraordinaria se decrete la realización de una obra de mejoramiento o voluntaria, en el mismo acuerdo deberán fijarse las bases para cubrir su costo. Bajo ninguna circunstancia se realizaran pagos del fondo de reserva para los servicios personales privativos de cada unidad.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO. Las cuotas a cargo de los condóminos deberán pagarse por adelantado, precisamente en la fecha establecida y, en caso de no hacerse, se pagará como perjuicio la actualización de saldos hasta la cantidad que resulte de considerar el promedio que se fije por las dos mayores instituciones de crédito en el país, en préstamos ordinarios quirografarios a treinta días., que podrán modificarse por el Consejo directivo, por una propuesta del administrador, y podrán ajustarse a mayor o menor según las circunstancias, y los cuales se acreditaran en la cuenta bancaria del fondo de reserva.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO PRIMERO: A fin de determinar las cuotas de mantenimiento del condominio, éstas deberán calcularse conforme a los metros cuadrados que correspondan al departamento o en su caso a la bodega (unidad privativa) de que se trate. En base a lo dispuesto en el párrafo anterior, se establece efectuar el cobro de las cuotas de mantenimiento en los siguientes términos:

a) En cuanto a las unidades privativas identificadas en el régimen de condominio como DEPARTAMENTOS, éstas deberán pagar la cuota de mantenimiento, calculada en los términos del primer párrafo de esta cláusula, es decir pagarán el 100% (cien por ciento) de la citada cuota.

b) En cuanto a las unidades privativas identificadas en el régimen de condominio como DEPARTAMENTOS, que dispongan de áreas comunes de uso exclusivo identificadas como JARDINES o ALBERCAS, éstas deberán pagar la cuota de mantenimiento, calculada en los términos del primer párrafo de esta cláusula, es decir pagarán el 100% (cien por ciento) de la misma, mas un 25% (veinticinco por ciento) mas de la cantidad que resulte.

c) En cuanto a las unidades privativas identificadas en el régimen de condominio como BODEGAS, éstas deberán pagar únicamente el 50% (cincuenta por ciento) de la cuota de mantenimiento calculada en los términos del primer párrafo de esta cláusula.

d) En cuanto a las unidades privativas identificadas en el régimen de condominio como DEPARTAMENTOS o BODEGAS, que se encuentren en el inventario del desarrollador y que no hayan sido vendidas o enajenadas a terceros, éstas deberán pagar únicamente el 50% (cincuenta por ciento) de la cuota de mantenimiento que en su caso les debiera corresponder de acuerdo a los incisos a), b) y c) anteriores.

En virtud de lo anterior, en los primeros 3 tres años contados a partir de la fecha de constitución del régimen de condominio, el Desarrollador de acuerdo a los presupuestos de gastos de condominio, fijará la cuota de mantenimiento que deberá aplicarse para los gastos comunes del condominio, lo cual hará de conocimiento de los condóminos; transcurrido el término anterior y una vez que la administración del condominio haya sido entregada, corresponderá a la asamblea general de condóminos la determinación de la cuota de mantenimiento correspondiente.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- Es título ejecutivo el estado de cuenta que se emita después de haber transcurrido noventa días de haberse vencido el plazo para el pago y que sea suscrito por el administrador con la aprobación del presidente del consejo de administración. El estado de cuenta aquí indicado deberá precisar con toda claridad el importe y origen del adeudo, ya que éstos pueden provenir tanto por falta de pago de cuotas, como por alguna otra responsabilidad que se derive a cargo del condómino, asimismo el pago de los perjuicios que causen. Los ocupantes o usuarios del condominio por cualquier título, son solidariamente responsables con los condóminos del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan, así como cualquier responsabilidad que les resulte a sus acciones.

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

DE LAS CONTROVERSIAS

ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO.- Cuando surjan controversias entre los condóminos por los derechos que les competen en el uso de sus unidades privativas y bienes comunes, se resolverán conforme a las reglas siguientes:

I.- Las controversias entre condóminos deberán sujetarse necesariamente al arbitraje del consejo de administración.

II.- El Código de Procedimientos Civiles del Estado será supletorio en estos negocios; y

III.- Las demás controversias que surjan, serán ventiladas ante el juez de primera instancia de Puerto Vallarta, Jalisco.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO QUINTO.- El condómino que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos a los demás condóminos será demandado por el administrador ante el Juez de Primera Instancia de Puerto Vallarta, Jalisco, para que en subasta publica se vendan al mejor postor sus derechos condominiales, en los términos que para los remates señala, el Código de Procedimientos Civiles del Estado. A la demanda se acompañarán como documentos fundatorios de la misma, copia de la escritura de constitución del régimen de condominio, las reformas que hubiere sufrido la misma, certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del testimonio de la escritura que contenga la protocolización del Acta de Asamblea Extraordinaria que acuerde la medida, misma que para ser válida deberá ser tomada por más de la mitad del total de los condóminos. En los casos de los condóminos compuestos, bastará con que lo acuerden más de la mitad de los titulares de la unidad condominal a la que pertenezca el condominio cuya exclusión se promueve.

El Juez dará entrada a la demanda y dará vista al condómino afectado, previniéndolo para que en el término de ley haga la designación del perito valuador que le corresponde percibiéndole que de no hacerlo lo hará el juzgado en su rebeldía. Rendido el peritaje se señalará día y hora para que tenga verificativo la almoneda.

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

CASOS Y CONDICIONES EN QUE PUEDE SER MODIFICADO EL REGLAMENTO

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.- Cuando a juicio del Consejo de Administración sea necesario, someterá a la asamblea extraordinaria propuesta para la modificación, adición y/o corrección del presente Reglamento. Para tal caso deberá procederse en los términos a que se refiere el Capítulo de las Asambleas extraordinarias.

DE LA DESTRUCCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO

ARTICULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO.- Si la edificación afecta al régimen de condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, cualesquiera de los condóminos podrá pedir la división de los bienes comunes con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad. Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, mediante asamblea extraordinaria se resolverá sobre su reconstrucción. Los condóminos que queden en minoría están obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación pericial. Las reglas anteriores se observarán también en caso de ruina o de inoperabilidad de la edificación.-

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.- En este acto se designa a la "ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE GRAND VENETIAN, ASOCIACIÓN CIVIL" como ADMINISTRADOR del condominio, a quién se reserva el derecho de administración del condominio, por el periodo de 3 tres años contados a partir de la fecha de este instrumento o bien hasta el momento en que la empresa mercantil denominada CABO VALLARTA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, haya enajenado y escriturado la última unidad privativa del condominio, o bien hasta que esta unilateralmente lo decida (lo que ocurra primero).

SEGUNDA.- De conformidad con el Artículo 1012 mil doce del Código Civil del Estado de Jalisco, el Administrador queda investido como Apoderado General Judicial y para Actos de Administración, sin que sus facultades puedan ser sustituidas o delegadas salvo que así lo autorice expresamente el Consejo de Administración, consecuentemente el Administrador queda investido de las siguientes facultades:

Como consecuencia del otorgamiento del PODER, el Apoderado quedará investido con todas las facultades generales y aún las especiales que de acuerdo con la Ley requieran cláusula expresa, en los términos de los dos párrafos del Artículo 2475 dos mil cuatrocientos setenta y cinco, del Código Civil del Estado de Jalisco, y su correlativo del Distrito Federal, aplicable en materia federal.

a).- FACULTADES JUDICIALES: Iniciar y proseguir toda clase de juicios, desistirse de la acción o de la instancia, aún en el juicio de amparo, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar y alegar incompetencia, recibir pagos, presentar denuncias y querellas penales; otorgar perdón y coadyuvar con el Ministerio Público, pudiendo actuar ante la Secretaría de la Reforma Agraria, Instituto Mexicano del Seguro Social, Procuraduría Federal del Consumidor, así como ante cualquier institución o dependencia de carácter público o privado.-

b).- FACULTADES LABORALES: Realizar funciones y actos de administración para los efectos previstos en el Artículo 11 once de la Ley Federal del Trabajo, y para que pueda actuar ante las autoridades a que se refiere el Artículo 523 quinientos veintitres de la citada Ley, con las facultades expresadas para todos los efectos previstos en las fracciones I primera, II segunda y III tercera del Artículo 692 seiscientos noventa y dos de la Ley Federal del Trabajo en concordancia con el Artículo 786 setecientos ochenta y seis, 876 ochocientos setenta y seis y 878 ochocientos setenta y ocho del mismo Ordenamiento Legal, así como las facultades para obligar al

mandante en sus relaciones laborales, individuales y colectivas con sus trabajadores y empleados y con los Sindicatos y Organizaciones a los que dichos trabajadores y empleados pertenezcan a fin de que el mencionado apoderado inter venga en la administración de estas relaciones laborales, individuales o colectivas, incluyendo facultades expresas para que con ese carácter celebre, firme o modifique contratos individuales o colectivos de trabajo, ante toda clase de Autoridades Laborales, ya sean Federales o Locales y en general ejercitar todas las acciones que correspondan al poderdante, continuando los procedimientos con todas sus instancias hasta la consumación, en la inteligencia de que podrá ejercitarse ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Federales o Locales, Secretaría del Trabajo y Previsión Social y Sindicatos de personas físicas o morales, todo esto en nombre y representación del mandante

c).- FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN: Conservar y acrecentar los negocios y bienes del mandante; hacer y recibir pagos; otorgar recibos; dar y recibir en arrendamiento y comodato; constituir fianzas e hipotecas en favor del mandante y cancelarlas extinguida la obligación principal

d).- CONFERIR PODERES GENERALES Y ESPECIALES Y REVOCARLOS, SUSTITUYENDO EN TODO O EN PARTE SU MANDATO, CONSERVANDO O NO SU EJERCICIO, SOLO MEDIANTE PREVIA AUTORIZACIÓN QUE POR ESCRITO RECIBA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, Y CUYAS FIRMAS DEBERÁN ESTAR RATIFICADAS ANTE NOTARIO PUBLICO

e).- Y en general, agotar todos los trámites en aquellos asuntos que sean compatibles con la naturaleza de este mandato, ante personas físicas o morales, Autoridades Administrativas, Judiciales y Laborales, tanto Federales como Estatales y Municipales.

TERCERA: Se resuelve que el Consejo de Administración del Condominio. será por las siguientes personas:

Nombre	Cargo
TEOFILO ZAMBRA MIZRAHI	Presidente
EDGAR ARMANDO PADILLA PEREZ	Secretario
MARIA NORMA LUCIO LANDIN	Tesorero

El consejo de administración estará en funciones irrevocablemente por el periodo de 3 tres años contados a partir de la fecha de este instrumento o bien hasta el momento en que la empresa mercantil denominada CABO VALLARTA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, haya enajenado y escriturado la última unidad privativa del condominio (lo que ocurra primero). Después de ese evento se elegirá un nuevo consejo mediante asamblea de condóminos correspondiente.

CUARTA: En los términos de la cláusula Cuadragésima Primera del presente reglamento interior de administración del condominio, en este acto se resuelve establecer la cuota de mantenimiento del condominio en los siguientes términos:

a) La cuota de mantenimiento será calculada a razón de \$2.90 (dos dólares 90/100 Moneda del Curso Legal de los Estados Unidos de Norteamérica) por metro cuadrado que corresponda a la unidad privativa, o su equivalente al tipo de cambio vigente por el Banco Nacional de México al día de pago, sin que dicho tipo de cambio disminuya de \$13.00 m/n (trece pesos moneda nacional); en tal virtud dicha cuota será lo que resulte mayor de multiplicar la cuota estab-

lecida ya sea por el tipo de cambio vigente por el Banco Nacional de México al día del pago o bien por el tipo de cambio mínimo garantizado de \$13.00 m/n (trece pesos moneda nacional).

b) La cuota de mantenimiento antes mencionada tendrá un incremento anual correspondiente al 10% (diez por ciento), mientras tanto la asamblea de condóminos determine lo contrario.

c) Los condóminos al momento de su adhesión al presente reglamento, aceptan y están de acuerdo en que la cuota de mantenimiento antes mencionada comenzó sus efectos de cobro a partir del 1 primero de enero de 2008 dos mil ocho, fecha desde la cual están obligados a realizar el pago, aún cuando a dicha fecha el régimen de condominio no hubiese sido constituido



