

REGLAMENTO DEL CONDOMINIO BAY VIEW GRAND
CONFORMADO POR BAY VIEW GRAND (SECCION NORTE), BAY VIEW
GRAND (SECCIÓN CENTRAL) y BAY VIEW GRAND (SECCIÓN SUR)

PREVENCIONES GENERALES.

ARTÍCULO 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 que el inmueble denominado BAY VIEW GRAND fue afectado por su desarrollador en régimen de propiedad en condominio, 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 conste en escritura pública.- - BAY VIEW GRAND es un desarrollo habitacional en Condominio de Tiempo Completo con calidad y servicios nivel Gran Turismo. El Desarrollo se divide en 3 tres secciones; Norte, Central y Sur, cada una independiente legal y Administrativamente hasta la conclusión del desarrollo 100% cien por ciento. La Sección Norte, está formada por 154 departamentos, la Sección Central estará formada por 170 departamentos y la Sección Sur estará formada por 159 departamentos y sus respectivas áreas comunes, los cuales conforme al Código Civil del Estado de Jalisco, en atención al

funcionamiento y aprovechamiento de los elementos comunes, a la terminación total del desarrollo, éste se transformará en Condominio compuesto, mediante la unificación de los Regímenes de Condominio.

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). POLITICAS 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 483 unidades habitacionales, limitadas por los muros maestros o fundamentales y los entrepisos, que forman pisos, techos y paredes de cada unidad autónoma, conforme a la porción que se detalla en el Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio BAY VIEW GRAND (SECCION NORTE), BAY VIEW GRAND (SECCIÓN CENTRAL), y BAY VIEW GRAND (SECCIÓN SUR) con todos sus accesorios que no sean de uso o interés común o indispensable para mantener la seguridad del edificio y el funcionamiento de los servicios generales.

f).- CONDOMINO.- 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:

A).- A la persona que haya celebrado con CORPORACIÓN BAY VIEW GRAND, S.A. DE C.V., contrato de cualquier especie, mediante el cual se le transmitirá la titularidad de alguna unidad.

- B).- Al beneficiario del fideicomiso traslativo de propiedad que afecte a cualquiera de las unidades.
- g).- USUARIO.-** Persona distinta del condómino que por cualquier título o concepto habite en alguna unidad, permanente o temporalmente.
- h).- 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.
- i).- CONSEJO.-** Consejo de Administración a que se refiere el artículo 1017 de la Ley.
- j).- BIENES DE PROPIEDAD COMUN:** 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.
- k).- 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.
- l).- 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.
- m).- CUOTAS ORDINARIAS.-** Cantidad de dinero en efectivo a cargo de los condóminos, establecida por la asamblea general de condóminos para ser cubierta periódicamente 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.

n).- 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.

o).- 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/o 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.

p).- 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.

q).- OBRAS VOLUNTARIAS.- Son aquellas que no necesariamente aumentan el valor del condominio pero mejoran su aspecto y comodidad o bien que sin ser necesarias sí 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.

DE LA PROPIEDAD COMUN Y PRIVADA.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO SEPTIMO.- Los bienes comunes se identifican y precisan en la CLAUSULA NOVENA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINO DE BAY VIEW GRAND (SECCION NORTE) y se tienen aquí por reproducidas para todos los efectos legales.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS.

ARTÍCULO 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.-----

ARTÍCULO 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, derrumbe u otro daño de cualquier especie o dar lugar a situaciones que puedan provocar resultados similares. -----

ARTÍCULO 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, trabes 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. -----

ARTÍCULO UNDÉCIMO.- 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.-----

ARTÍCULO 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.-

ARTÍCULO 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 quién sea el responsable.-----

ARTÍCULO 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 esté 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 esté disponible, le reembolsará el gasto a la brevedad posible al condómino. -----

ARTÍCULO 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.-----

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

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- Todo condómino será responsable del pago de sus impuestos, incluyendo los prediales, así como de aquéllos servicios individualmente contratados para dar servicio en cada unidad y contribuirá 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. -----

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO.- Queda estrictamente prohibido comercializar las unidades habitacionales bajo el sistema conocido como "TIEMPO COMPARTIDO", "CONDO-HOTEL", "ARRENDAMIENTO, CESION", COMODATO o cualquiera otro similar, por el cual se transmita la posesión, uso y disfrute de alguna unidad, a terceras personas ajenas al condominio, por periodos menores a NOVENTA DIAS.-----

ARTÍCULO 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 aquéllas 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 condómino, en caso de que no sea así. De manera especial las siguientes disposiciones:

- 1.- Destinar las unidades para casa habitación.-----
- 2.- Limitar el número 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 considerara como un ocupante.--
- 3.- Abstenerse de establecer o usar para escuelas o colegios, academias, casa de huéspedes, hospitales o clínicas de cualquier naturaleza, fabricas, talleres o industria, cualquier unidad del condominio.-----

4.- 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.-----

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

6.- 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. -----

7.- Cubrir por su cuenta las reparaciones de daños, rotura, desperfectos o deterioro que causen en las áreas de propiedad común los condóminos, familiares, amigos, usuarios, visitantes y empleados. 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.-

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

9.- 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 POLITICAS INTERNAS.-----

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

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

12.- Abstenerse de colgar o "tender" ropa, toallas, 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.-----

13.- Queda prohibido fijar 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.-----

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

15.- 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.-----

16.- 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.-----

17.- A no hacer conexiones eléctricas a cables que no pertenezcan a su unidad.-----

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

19.- 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 contraríe o infrinja el reglamento o pueda afectar en lo futuro los bienes comunes o las instalaciones generales. -----

20.- 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

condómino 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. -----

21.- 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 gerencia 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.-----

22.- 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.-----

23.- 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.

24.- 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. -----

25.- 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. ---

26.- Abstenerse de usar persianas venecianas y utilizar exclusivamente cortinas de género común y corriente, conservando la armonía en la imagen exterior del conjunto.-----

27.- 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. -----

28.- 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.-----

29.- Cada condómino deberá depositar la basura producida u originada en su unidad en los lugares previamente asignados para ello, en bolsas que deberán estar totalmente cerradas para evitar la contaminación. Igualmente se deberán observar rigurosamente las POLITICAS INTERNAS que al respecto emita la administración.-----

ARTÍCULO VIGÉSIMO.- DE LA ADMINISTRACION.- 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.-----

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- El administrador del Condominio tiene las facultades y obligaciones siguientes:-----

- I.- Ser el ejecutor de los acuerdos de las asambleas de condóminos y del consejo de administración, así como el representante legal frente a terceros del condominio, con 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 Urbano, 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, con residencia o jurisdicción en Puerto Vallarta.-----II.- 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 ADMINISTRACION, las políticas, términos y condiciones para usar, aprovechar y, en su caso concesionar el local de RESTAURANTE-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.-----

ARTÍCULO 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 ADMINISTRACION.**-----

ARTÍCULO 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----

ARTÍCULO 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.-----

ARTÍCULO 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 remuneración 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; 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. -----**ARTÍCULO**

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 en 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 cumplimentar 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:-----

ARTÍCULO 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 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** -----

ARTÍCULO 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 de egresos para el siguiente año.-----

ARTÍCULO 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.-----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- Las asambleas serán convocadas por:-- I.- El Administrador.-- 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.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- Para que se declare legalmente instalada la asamblea ordinaria en primera convocatoria, será necesario que concurran a ella condóminos que representen cuando menos el 51% cincuenta y uno por ciento sobre los derechos del condominio. Si no se 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.----

ARTÍCULO 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.-----

ARTÍCULO 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 ARTÍCULO TRIGÉSIMO de este REGLAMENTO, en cuyo caso solamente se necesitará del 51% de votos a favor. -----

ARTÍCULO 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.-----

ARTÍCULO 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 éstos, 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 y secretario deberán firmar las 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 poder 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 del 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.-----

ARTÍCULO 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 BAY VIEW GRAND.----- 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 Jalisco" y sin perjuicio de que se coloque un ejemplar de la convocatoria en los lugares visibles del condominio.--La convocatoria deberá señalar el día y la hora para la cual se cita a la asamblea, la clase de asamblea a verificar, el lugar de la reunión y los puntos a considerarse.- Cualquier asunto tratado en la asamblea y que no esté comprendido en el orden del día, no tendrá fuerza legal alguna, salvo el caso de que haya estado representado el cien por ciento de los derechos del condominio.-----

DEL PATRIMONIO Y LAS CUOTAS -----

ARTÍCULO 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 decreta la realización de una obra de mejoramiento o voluntaria, en el mismo acuerdo deberán fijarse las bases para cubrir su costo.-----

ARTÍCULO 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 hasta la cantidad que resulte de considerar el tipo de interés moratorio promedio que se fije por las dos mayores instituciones de crédito en el país, en préstamos ordinarios quirografarios a treinta días.-----

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.- 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.-----

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- 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** -----

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO.- Cuando surjan controversias entre los condóminos por los derechos que les competan en el uso de sus unidades privativas y bienes comunes, se resolverán conforme a las reglas siguientes:----- I.- Las controversias entre condóminos deberán sujetarse necesariamente al arbitraje del consejo de administración.-----

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

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

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO.- 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 pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales, en los términos que para los remates señala, el Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----A la demanda se acompañarán como documentos fundatorios de la misma, copia de la escritura de constitución del régimen de condominio, las reformas que hubiere sufrido la misma, certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del testimonio de la escritura que contenga la protocolización del Acta de Asamblea 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.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO.- 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-----

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO.- 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 DESTRUCCION Y EXTINCION DEL CONDOMINIO -----

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.- 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.- -----

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO.- Reconocimiento de la “Asociación de Residentes de Bay View Grand, Asociación Civil” como Administrador General del CONDOMINIO, otorgándosele los poderes, de conformidad con el artículo 1012 mil doce y 2207 dos mil doscientos siete del Código Civil para el Estado de Jalisco. PODER GENERAL JUDICIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.”-----

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO.- El Consejo de Administración del Condominio Maestro está facultado para emitir las reglas y políticas de uso para todas las áreas comunes, por lo que dichas reglas y políticas internas son de observancia obligatoria quedando plenamente facultado el administrador legal, Asociación de Residentes de Bay View Grand, A.C., para imponer sanciones y multas para el caso de incumplimiento y/o violaciones a cualquiera de las disposiciones aquí contenidas o en las reglas y políticas internas, mismas que tienen como propósito garantizar la observancia del Reglamento Interno del Condominio a través de una regulación detallada y específica sobre el uso de las áreas comunes y los servicios, así como sobre las conductas de respeto que aseguren una convivencia pacífica -----