





CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 935 del Código Civil para el Estado de Nayarit y la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Nayarit, se formalizó el presente Reglamento, así como las normas de administración del **CONDominio CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL**, que se describe en el cuerpo de este instrumento público.

SEGUNDO.- El inmueble que se sujeta a Régimen de Propiedad en Condominio mediante la presente escritura, lo constituye el inmueble que ha quedado descrito en el apartado Segundo y Tercero, del Capítulo de Antecedentes de esta escritura, lo que se da aquí por reproducido íntegramente en obvio de repeticiones, como si se insertase a la letra, para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Salvo que el texto del Reglamento indique claramente lo contrario, para todos los efectos del presente Reglamento se utilizarán las definiciones que a continuación se indican:

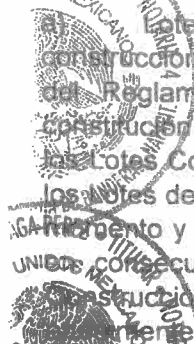
- 1).- Condominio.- Significa el Condominio Coto Cedros Flamingos Club Residencial, constituido por 84 Lotes Unifamiliares, Dos Lotes Condominales y/o Comerciales y un Lote Condominal Vertical, Tres Áreas Comunes que conforman el mismo y hacen posible su aprovechamiento por los Condóminos, sujeto al régimen de propiedad en Condominio, el cual contiene los derechos y obligaciones de los Condóminos, Ocupantes, Visitantes y demás personas que tengan acceso o utilicen las instalaciones del Condominio Cedros Flamingos Club Residencial.
- 2).- Condómino.- Significa una o más personas físicas o morales que son, conjunta o separadamente, propietarios del dominio directo de uno o más Lotes de Terreno que conforman las Unidades Privativas o bien, las personas físicas o morales que sean titulares de derechos fideicomisarios sobre uno o más Lotes de Terreno que conforman las unidades privativas, quienes tendrán, para los efectos del presente Reglamento, también el carácter de Condóminos, y por tanto tendrán las obligaciones y derechos que tendrían en caso de que fueran propietarios del dominio directo de uno o más Lotes de Terreno que conforman las unidades privativas.
- 3).- Ocupante.- Significa la persona o personas físicas o morales que ocupen, usen, vivan, trabajen o posean por cualquier título uno o más Lotes de Terreno que conforman las Unidades Privativas, incluyendo sin limitación alguna al propio Condómino, su familia o parientes, invitados, arrendatarios, autorizados, hospedados, empleados, sirvientes, etc., por lo que cualquier acto u omisión de las personas antes descritas será considerado como acto u omisión del Condómino.
- 4).- Visitante.- Significa la persona o personas que de forma temporal visiten a un Condómino, para asuntos personales, oficiales o comerciales, por lo que cualquier acto u omisión de un visitante será considerado como acto u omisión del Condómino.
- 5).- Constructor.- Es toda persona física o moral que como propietaria, titular de derechos fideicomisarios, condómino, poseedor o actuando con el carácter de contratista de éstos últimos o algún tercero, planea, ejecute o intente realizar cualquier tipo de actividad u obra de construcción en algún Lote de Terreno de cualquier Unidad Privativa.



... persona física o moral designada, en un principio por Desarrolladora Residencial de Banderas, S.A. DE C.V., y posteriormente aquella designada por la Asamblea General de los Condóminos, que estará autorizada para operar, mantener, reparar y administrar las áreas Comunes y demás bienes que integren el patrimonio de El Condominio, con el fin de hacer cumplir el presente Reglamento y aplicar cualquier sanción en términos del mismo.

- 7).- Desarrollador.- Es la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Residencial de Banderas S.A. de C.V., o quien la sustituya.
- 8).- Unidades Privativas.- Significarán las 87 Unidades Privativas de que consta el Condominio, mismas que están conformadas por Lotes de Terreno designados expresamente como propiedad privada de uso exclusivo de uno o más Condóminos. En todo momento y bajo cualquier circunstancia estarán sujetos a las Disposiciones Aplicables, quedando en consecuencia obligados al cumplimiento del presente Reglamento y/o el Reglamento de Construcción, así como al pago de las Contribuciones que la Asamblea General de Condóminos anualmente establezca.

Tipo de Unidad Privativa.- En el presente Condominio existirán las siguientes clases o tipos de unidades privadas:



a) Lotes Condominales.- Son aquellas Unidades Privativas donde se permitirá la construcción de una o más viviendas, en forma horizontal o vertical, observando las disposiciones del Reglamento de Construcción o las demás Disposiciones Aplicables, permitiéndose la construcción de Regimenes de Condominio Simple sobre los Lotes Condominales. Sin embargo, los Lotes Condominales y los Condominios Simples, así como los propietarios o usufructuarios de los Lotes de Terreno que conforman las unidades privadas de tales Condominios Simples, en todo momento y bajo cualquier circunstancia estarán sujetos a las Disposiciones Aplicables, quedando en consecuencia obligados al cumplimiento del presente Reglamento y/o el Reglamento de Construcción, así como al pago de las Contribuciones que la Asamblea General de Condóminos anualmente establezca.

sin perjuicio de lo anterior, el Desarrollador podrá construir, desarrollar, establecer y operar giros comerciales, turísticos o de hospedaje en aquellos Lotes Condominales de su propiedad que al efecto determine, pudiendo también autorizar a terceros la realización de tales actividades sobre dicha clase de Lotes.

Exceptuando las actividades propias del Desarrollador, por ningún motivo se permitirá en los Lotes Unifamiliares o Lotes Condominales, la realización de cualquier tipo de acto de comercio, así como la promoción o policitación de productos, bienes y servicios, cualesquiera que sea su naturaleza,

salvo que cuente con autorización por escrito por parte del Administrador, misma que será otorgada cuando la naturaleza del lote así lo permita.

- b) Lotes Unifamiliares.- Son aquellas Unidades Privativas donde sólo se podrá construir o edificar una vivienda, de tipo residencial o habitacional, por cada una de éstas.
- c) Lotes Comerciales.- Son aquellas Unidades Privativas donde se permitirá la construcción de establecimientos comerciales individuales y mixtos observando las disposiciones del Reglamento de Construcción o las demás Disposiciones Aplicables.



Es aquella Unidad Privativa destinada al establecimiento de la infraestructura necesaria para proporcionar los servicios telefónicos al Condominio.

Lote Recreativo. - Es aquella Unidad Privativa destinada al establecimiento de la infraestructura necesaria para proporcionar, exclusivamente a quienes el propietario del respectivo Lote Recreativo designe o autorice, servicios de recreo o esparcimiento, y de cualesquier otra índole permitida por la Ley o relativa al objeto social del Desarrollador.

9).-Comité Técnico. Significará el comité formado por cuando menos 3 tres personas, siempre respetando una configuración impar, que serán designadas en un principio por el Desarrollador, y subsecuentemente por la Asamblea General de Condóminos, y que estará encargado de revisar y aprobar los proyectos de diseño y construcción que se pretendan llevar a cabo en cualquiera de las unidades privativas del Condominio, así como supervisar la realización de las obras de construcción, asegurándose de que se dé cumplimiento a este Reglamento en su apartado denominado Reglamento de Construcción pudiendo también imponer sanciones a los infractores según disponga dicho apartado.

10).-Comité de Vigilancia.- Significará el comité formado por tres personas, inicialmente designadas por el Desarrollador, y subsecuentemente por la Asamblea General de Condóminos; el cual verificará que tanto el Administrador, como el Comité Técnico cumplan con las resoluciones adoptadas por la Asamblea General de Condóminos, así como con las obligaciones que de conformidad con este Reglamento les correspondan, velando siempre por los intereses de los Condóminos.

11).-Asambleas de Grupo de Condóminos.- Significarán las Asambleas de Condóminos que existen que rijan a cada una de las Unidades Privativas que conforman el Condominio. Los acuerdos que en su caso se tomen en cada una de las Asambleas de Grupo de Condóminos, no podrán contravenir las disposiciones que al respecto haya en su caso emitido la Asamblea General de Condóminos..

12).-Áreas Comunes.- Son aquellas áreas del Condominio que pueden ser utilizadas por todos los Condóminos, y de las que son copropietarios en el porcentaje de Indiviso que representa cada Unidad Privativa del Condominio, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa: calles; avenidas; andadores; camellones; banquetas; áreas verdes y demás áreas de uso o aprovechamiento común, necesarias para el acceso, uso y aprovechamiento de las Unidades Privativas, su servicio, comodidad, apariencia, recreación, seguridad, etc.

13).-Servidumbres.- Son las limitaciones de dominio que se establecen en una superficie de terreno tanto en Áreas Comunes, así como en Unidades Privativas del Condominio, con los fines y usos específicos que se otorgue a cada una de ellas en el presente Reglamento, y en general en esta escritura pública.

14).-Contribuciones. Son las cantidades aprobadas por la Asamblea General de Condóminos y que están obligados a pagar los Condóminos, por cualquier concepto, y que, de manera enunciativa y no limitativa, se mencionan a continuación:

a).- Cuotas Ordinarias. Son las cantidades que pagarán los Condóminos para el mantenimiento de las Áreas Comunes, así como los bienes muebles e inmuebles que forman parte de la copropiedad de los Condóminos; para la adquisición de los bienes muebles que sean necesarios para dichas tareas de mantenimiento y para el control administrativo del Condominio, así como para cubrir las cantidades que deberán aportar para la creación del



(según se define más adelante) y cualquier otro fondo que pudiese haberse establecido en la Asamblea General de Condóminos.

Cuotas Extraordinarias.- Son las cantidades que deberán pagar los Condóminos para cubrir gastos que se tengan que efectuar por situaciones de emergencia o que no hubieren sido previstas en el presupuesto anual de mantenimiento del Condominio.

c).- **Cuotas para Mejoras.**- Son aquellas que deberán de cubrir los Condóminos y que se aplicarán a la adquisición de equipos o realización de obras de infraestructura que constituirán un avance o mejora en las Áreas Comunes del Condominio y que conllevarán en un beneficio común.

d).- **Cuotas por Reconstrucción.**- Son aquellas cantidades a pagar por los Condóminos, de acuerdo al Porcentaje Indiviso que corresponda a su o sus unidades privativas, por reparaciones o reconstrucción de las Áreas Comunes, que resulten dañados o destruidos

e).- **Sanciones.**- Significa cualquier cargo que por concepto de la aplicación de alguna pena establecida en este documento, deba pagar cualquier Condómino.

f).- **Cuotas por Servicios.**- Son los cargos hechos por el Administrador del Condominio a los Condóminos por los servicios que sean otorgados o proveídos, por el Condominio o la Asociación de Condóminos, como prestadores directos o intermediarios, a cada Unidad Privativa, de conformidad y en los términos del contrato que para tal efecto celebre el Condómino y quien sea el prestador del servicio

16).- **Fondo de Reserva.**- Es el fondo común creado y mantenido por el Condominio, el cual se constituye de un porcentaje de la recaudación total de contribuciones a fin de restablecer o reponer el equipo, bienes, Áreas Comunes y demás elementos funcionales o estéticos del Condominio.

16).- **Fondo de Operación (Mantenimiento y Administración).**- Es el fondo común creado y administrado por el Condominio, para solventar la operación diaria, mantenimiento y administración de las Áreas Comunes, Servidumbres y demás bienes propiedad del Condominio.

17).- **Disposiciones Aplicables.**- Son el Código Civil para el Estado de Nayarit; la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit; la presente escritura en la que se constituye el Condominio, y que contiene el Reglamento Interior del mismo y su Administración; las escrituras de enajenación que se otorgan en favor de los adquirentes de propiedad o de derechos personales vinculados a las Unidades Privativas; las resoluciones legítimamente tomadas en las Asambleas de Condóminos (incluyendo las Asambleas de Grupo) y las escrituras donde se formalicen las modificaciones al régimen jurídico del Condominio.

18).- **Reglamento de Construcción.**- Es el Reglamento establecido y expedido por el Desarrollador, de aplicación exclusiva al Condominio, el cual contiene disposiciones generales y de observancia obligatoria para la realización de obras de construcción, reconstrucción, reparación, adecuación, remodelación o modificación de las Unidades Privativas y Lotes de Terreno del Condominio. La interpretación, aplicación, ejecución y supervisión del cumplimiento al Reglamento de Construcción corresponde y es facultad exclusiva del Comité Técnico del Condominio.



el plano completo que gráficamente indica la manera en que están organizadas las Áreas Comunes, las Servidumbres, las Unidades Privativas, los Lotes de Terreno y las obras de infraestructura que componen el Condominio.

Porcentaje de Indiviso. Es la proporción de copropiedad del conjunto formado por las Áreas Comunes así como los bienes muebles e inmuebles propiedad del Condominio que corresponde a cada Unidad Privativa del mismo. El Porcentaje de Indiviso, será determinado por la división de la superficie total de la Unidad Privativa entre la superficie total de las Unidades Privativas del mismo. El Porcentaje de Indiviso exacto de cada una de las unidades privadas se describe en el capítulo correspondiente de esta escritura, así como se hará en las escrituras en las que se formalice la venta de cada uno de los Lotes de Terreno que conforman las unidades privadas.

21).- Reglamento.- Es el conjunto de normas contenidas en el presente documento con el objeto de regir al Condominio, sus bienes y a sus Condóminos, dentro de las cuales debe entenderse incluido el Reglamento de Construcción.

22).- Reglas de Operación.- Son aquellas normas o políticas de uso establecidas y que pueden ser modificadas por el Administrador para operar y regular el uso de las Áreas Comunes así como bienes propiedad del Condominio, de conformidad con las facultades otorgadas en esta materia a éste último por este Reglamento.

El presente Reglamento tiene por objeto:

- a).- Establecer las bases para el buen uso, funcionamiento y mantenimiento de las áreas, bienes e instalaciones comunes, y el equipo de uso común e infraestructura con que cuenta o llegará a contar el Condominio.
- b).- Poner de conocimiento de los Condóminos los Derechos y Obligaciones, que tienen respecto al uso, disfrute y mantenimiento de las áreas, bienes e instalaciones descritas en el inciso anterior, así como las normas que deberán observar en el uso, disfrute y disposición de los Lotes de Terreno que conforman las Unidades Privativas.
- c).- Establecer normas de carácter y observancia general para todos los Condóminos relativas a la administración, uso, operación, funcionamiento y mantenimiento del Condominio.
- d).- Establecer las normas y disposiciones generales de observancia obligatoria para la realización de obras de construcción, reconstrucción, reparación, adecuación, remodelación o modificación de los Lotes de Terreno que conforman las Unidades Privativas del Condominio.

QUINTO.- Las siguientes personas quedan obligadas y sujetas al Reglamento, así como a cualquier resolución de la Asamblea General de Condóminos, el Comité de Vigilancia, el Comité Técnico y el Administrador del Condominio:

- a).- Los Condóminos;
- b).- Los Ocupantes;
- c).- Los Visitantes;
- d).- Los Constructores;



- e) La Asamblea General de Condóminos;
- f) El Comité de Vigilancia;
- g).- El Comité Técnico;
- h).- El Administrador,
- i).- Cualquier persona, física o moral, que por cualquier motivo o título legal tenga algún derecho o interés en El Condominio, ingrese a éste, o haga uso de sus Áreas Comunes, Servidumbres u otro bienes propiedad de El Condominio.

CAPITULO SEGUNDO OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS

SEXTO.- Por el sólo hecho de ser Condómino, Ocupante o Visitante de algún Lote de Terreno o Unidad Privativa, se contraen las siguientes obligaciones:

- i. Respetar y cumplir estrictamente este Reglamento y el Reglamento de Construcción y todas las obligaciones que de este se desprendan.
- ii. Usar, en forma ordenada y pacífica, los Lotes de Terreno, las Unidades Privativas y Áreas Comunes. Queda prohibido, dentro de dichas Unidades y Áreas o respecto de los referidos Lotes de Terreno y bienes, llevar a cabo actos ilegales o que puedan afectar la tranquilidad y sosiego pacífico de otros Condóminos u Ocupantes, o bien que pudiesen poner en riesgo la belleza, comodidad, prestigio y apariencia del Condominio, afectando la plusvalía del mismo.
- iii. Usar, gozar y disfrutar las Áreas Comunes, en forma ordenada y pacífica, no pudiendo ejecutar actos, ni incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad, seguridad, higiene, salubridad y comodidad de los demás Condóminos.
- iv. No arrendar o ceder, en forma alguna, la posesión de su Lote de Terreno a persona alguna que ponga en peligro la tranquilidad o el decoro que debe observarse en el Condominio; los Condóminos sólo arrendarán o cederán la posesión de su Lote de Terreno a personas que respeten íntegramente este Reglamento, dando aviso de esta circunstancia a la asociación que agrupe y represente a los Condóminos.
- v. No almacenar máquinas, aparatos, sustancias ilegales o materiales inflamables, peligrosos o que en algún sentido puedan representar una amenaza para la seguridad o la estética del Condominio y de los Condóminos, Ocupantes o Visitantes.
- vi. Depositar basura o residuos autorizados, debidamente clasificados y contenidos en bolsas de plástico negro, con la resistencia adecuada para el peso y la clase de desechos que se depositen en ellas, en el lugar que señale el Administrador del Condominio, bajo el entendido de que los Condóminos, los ocupantes o sus visitantes deberán sujetarse a los horarios de recolección de basura que determine el citado Administrador.



terreno limpios en todo momento, especialmente cuando no hubiere construcciones sobre éstos, se deberán conservar libres de escombros, basuras, malezas, hierbas, o cualquier otra clase de vegetación. En caso de que se incumpla esta obligación, el Administrador del Condominio notificará al Condómino infractor para que ejecute los trabajos de limpieza que sean necesarios en un plazo definido en la misma comunicación. En defecto de lo anterior, el Administrador, podrá realizar los trabajos de limpieza que hayan sido omitidos, con cargo precisamente al Condómino que hubiese hecho caso omiso de la notificación a que se refiere este punto.

- VIII. Observar en el Condominio, conducta moral, decente y adecuada, obligando a familiares, amigos, visitantes, invitados y/o empleados a observar igual conducta, respetando siempre los derechos de los demás Condóminos, siendo los Condóminos, responsables del comportamiento y acciones de las personas antes mencionadas.
- IX. Pagar o reparar a su cargo y por su propia cuenta las roturas, desperfectos o deterioros que causen en las Áreas Comunes, Unidades privativas de otros Condóminos, Lotes de Terreno de otros Condóminos, terrenos colindantes al Condominio y otros bienes de terceros.
- X. Tomar las precauciones necesarias para resguardar su Lote de Terreno con el propósito de prevenir un eventual robo, ya que el personal de vigilancia del Condominio sólo vigilará las Áreas Comunes y no tendrá la obligación de cuidar, en su interior, los Lotes de Terreno.
- XI. ~~No~~ servirse de personal del Condominio para asuntos personales y no dar a éstos gratificaciones o propinas. Por otra parte, los Condóminos deberán plantear y formular por escrito sus observaciones o planteamientos de problemas al Comité de Vigilancia o al Administrador del Condominio, lo anterior para evitar el que se den órdenes directas al personal de vigilancia y mantenimiento del Condominio por parte de cualquier Condómino, visitante o visitante.
No tener ropa y objetos, que queden visibles al exterior de su Lote de Terreno.
- XII. No fijar, colgar o de cualquier forma instalar letrero o anuncio alguno en el exterior y dentro de los límites del Lote de Terreno. En caso de que se requiera llevar a cabo lo anterior, deberá solicitarse la aprobación, por escrito, del Administrador, en la que se autorizarán las dimensiones, materiales y contenidos del mismo, así como el periodo de tiempo por el que podrá estar instalado. Lo anterior, deberá ser cumplido e interpretado, sin perjuicio de lo que al respecto dispone este Reglamento, en su apartado del Reglamento de Construcción.
- XIV. No hacer conexiones de ningún tipo o instalar cable alguno de manera que sean visibles en el exterior de cualquier Lote de Terreno.
- XV. Dar aviso inmediato al Administrador, de cualquier daño material causado a las Áreas Comunes, bienes del Condominio, bienes de terceros; así como de cualquier situación anómala, violatoria del Reglamento y que afecte o pueda afectar en lo futuro los intereses Condominiales. Por lo que se refiere a los daños en Áreas Comunes serán reparados con cargo al presupuesto general del Condominio, excepto cuando sean causados por culpa, negligencia, o alguna razón imputable a alguno de los Condóminos, Ocupantes y/o Visitantes, en cuyo caso éste cubrirá los gastos que se originen por dicha reparación, siendo en todos los casos obligación de Condómino cubrir dichos gastos.



De igual manera, en las escrituras y contratos donde se establezca la transmisión de cada Lote de Terreno o los derechos fideicomisarios del fideicomiso que sea propietario del mismo quedará establecido que, por el presente, todas las cantidades vencidas y no pagadas al Condominio, debiendo obtener el futuro adquirente una constancia expedida por el Condominio a nombre del Condómino Vendedor donde se haga constar que no tiene adeudo alguno con el mismo.

E).- De igual manera, en las escrituras y contratos donde se establezca la transmisión de cada Lote de Terreno o los derechos fideicomisarios del fideicomiso que sea propietario del mismo deberá quedar establecidas las siguientes obligaciones a cargo de quien o quienes adquierien: cumplimiento y observancia del Reglamento y del Reglamento de Construcción, incluyendo, en formar enunciativa y no limitativa, el pago de las Contribuciones y Sanciones establecidas en ellos.

F).- Cualquier cantidad vencida y no liquidada al Condominio será considerada como un cargo al Lote de Terreno, en cuyo caso si el Condómino Vendedor no liquida sus adeudos y el Comprador no obtiene la constancia mencionada en el inciso inmediato anterior, el adquirente se obligará conjunta y solidariamente con el Condómino Vendedor a pagar tales adeudos al Condominio.

G).- Al adquirir un Lote de Terreno o los derechos fideicomisarios del fideicomiso que sea propietario del mismo, el Comprador o nuevo Condómino adquirirá automáticamente lo siguiente:

1).- Los derechos y obligaciones sobre el Lote de Terreno y las Áreas Comunes que correspondan al mismo;

2).- Los derechos y obligaciones que se hayan establecido en el instrumento mediante el cual adquiriere el Lote de Terreno o los derechos fideicomisarios del fideicomiso que sea propietario del mismo, así como en el presente Reglamento con relación a las Áreas Comunes, las Servidumbres, los Bienes del Condominio y la Unidad Privativa;

3).- Los derechos y obligaciones que se originen de las resoluciones de la Asamblea General de Condóminos, Asambleas de Grupo, el Comité de Vigilancia, el Comité Técnico o del Administrador ;

4).- La obligación de pagar las Contribuciones establecidas en el presente Reglamento y;

5).- La parte proporcional (según su Porcentaje de Indiviso) de los fondos disponibles, valores y deudas u otras obligaciones del Condominio.

6).- Cualquier transmisión del Lote de Terreno o los derechos fideicomisarios del fideicomiso que sea propietario del mismo, deberá ser notificada por escrito al Administrador, debiéndose entregar una copia del título de propiedad o contrato de adquisición del nuevo Condómino, así como realizar las anotaciones correspondientes en el Registro de Condóminos.

Cualquier transmisión de cada Lote de Terreno o los derechos fideicomisarios del fideicomiso que sea propietario del mismo, realizada sin observar los requisitos establecidos en el apartado XVIII anterior, y los incisos que lo componen, será absolutamente nula.

XIX. Notificar por escrito al Administrador, los contratos de crédito que celebre, proporcionando una copia de los mismos, cuando estén garantizados con el Lote de Terreno o los derechos fideicomisarios del fideicomiso que sea propietario del mismo

Se debe pagar por ellos y aun en esos casos, cuando las reparaciones tengan el carácter de urgentes, los gastos serán temporalmente cubiertos por la Administración del Condominio, según sea el caso, para posteriormente ser cargados a los Condóminos responsables.

Pagar las Contribuciones del Condominio. Al efecto, ningún Condómino estará exento del pago de las Contribuciones impuestas por el Condominio, el Administrador o la Asamblea General de Condóminos; así como tampoco podrá Condómino alguno liberarse de gravámenes, cargos y otras disposiciones contenidas en el presente Reglamento por abandonar, no ocupar su Lote de Terreno o por el hecho de ocuparlo esporádicamente o durante temporadas determinadas del año.

- XVII. Asistir a las Asambleas de Condóminos y a las Asambleas de Grupo a las que sea convocado, por sí o por representante autorizado; la autorización podrá otorgarse mediante carta poder simple firmada ante dos testigos. En el caso de titulares de derechos fideicomisarios, éstos tendrán la obligación de solicitar al fiduciario, previo a la celebración de la Asamblea, una carta poder en la que se le faculte a asistir a la Asamblea, y ejercitar los derechos correspondientes al o los Lotes de Terreno de las que sea propietario dicho fideicomiso.
- XVIII. No vender o transmitir en forma alguna los derechos sobre su Lote de Terreno sin haber cumplido todas y cada una de las obligaciones que le corresponden de acuerdo a las Disposiciones Aplicables, entendiéndose que el nuevo adquirente o titular de los derechos sobre el Lote de Terreno será solidariamente responsable por entero de ellas, en cualquier caso. Asimismo, toda cesión o venta, total o parcial de los Lotes de Terreno o de los derechos fideicomisarios del fideicomiso que sea propietario de los mismas, estará sujeta a lo

Asimismo, los Condóminos no tendrán derecho al tanto. Cada Condómino podrá enajenar, gravar, pignorar, hipotecar o dar en garantía, bajo cualquier forma legalmente permitida, el Lote de Terreno que le corresponda sin necesidad del consentimiento de los demás Condóminos, sin embargo, tendrá la obligación de notificar de cualquiera de estas circunstancias al Administrador.

B).- No obstante lo anterior, el Desarrollador tendrá derecho de preferencia para el caso de que algún Condómino decida enajenar, ceder o transmitir su Lote de Terreno o los derechos fideicomisarios del fideicomiso que sea propietario del mismo. El derecho de preferencia será ejercido en los términos, y bajo las condiciones estipuladas en el artículo 2303 y 2305 del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas. En tal circunstancia, el Condómino deberá de notificar por escrito, con acuse de recibo, al Desarrollador y al Administrador sobre cualquier ofrecimiento de compra realizado por un tercero que lo desee hacer efectivo, haciéndole saber el nombre del posible adquirente, las condiciones generales de la operación, tales como precio, forma de pago, plazo, etc. El Desarrollador tendrá un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del aviso descrito anteriormente para ejercer su derecho de preferencia y adquirir en consecuencia el Lote de Terreno o los derechos fideicomisarios del fideicomiso que sea propietario del mismo en los mismos términos y condiciones en que fue formulada la oferta de compra a la citada persona. La presente disposición no podrá ser modificada mientras subsista el Condominio, ni aún por la resolución de la Asamblea General de Condóminos, ya sea ordinaria o extraordinaria.

C).- En las enajenaciones, gravámenes o hipotecas mencionadas, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre las Áreas Comunes.



Respetar y cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Condóminos, aunque no hubiera asistido a ninguna de ellas, siempre que hubiera sido convocado de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.

XXI. Notificar a sus propietarios, a los ocupantes de su Lote de Terreno o a sus visitantes de todas las obligaciones y derechos que adquieren dentro del Condominio a efecto de que cumplan con el presente Reglamento, así como a entregarles una copia del mismo, las cuales estarán disponibles para su compra en las oficinas administrativas del Condominio.

SEPTIMO.- Los Condóminos gozarán de los siguientes derechos:

- I. El derecho de usar, disfrutar y disponer de sus Lotes de Terreno, de acuerdo a su Tipo, con las limitaciones y prohibiciones que establecen las Disposiciones Aplicables y de manera que no afecte o haga más oneroso el ejercicio de los derechos de otros Condóminos u Ocupantes.
- II. Los Condóminos podrán arrendar, vender, hipotecar, pignorar o de cualquier manera gravar sus derechos personales o de propiedad, sujetándose a las limitaciones y condiciones estipuladas por las Disposiciones Aplicables. Sin embargo, bajo ninguna circunstancia se podrá cerrar una venta o reventa hasta que el Condómino acredite que ha cubierto cualquier Contribución adeudada al Condominio.
- III. Los Condóminos podrán ceder su derecho de uso y goce sobre las Áreas Comunes a los Ocupantes o Visitantes de su o sus Lotes de Terreno, de conformidad con el presente Reglamento. Sin embargo, cada Condómino será responsable ante el Condominio y el Administrador por cualquier daño a dichas áreas que pudiese haber sido causado por culpa, negligencia o mala conducta de dicho Condómino, los Ocupantes o Visitantes de su o sus Lotes de Terreno.
- IV. Los Condóminos tendrán derecho a efectuar modificaciones, adecuaciones o remodelaciones dentro de los límites de sus Lotes de Terreno, siempre y cuando obtengan autorización previa del Administrador y del Comité Técnico del Condominio, de conformidad con lo estipulado en el presente Reglamento.
- V. Cada Condómino tendrá derecho a voto en la Asamblea General de Condóminos, de acuerdo al Porcentaje de Indiviso que representa su Lote de Terreno en el Condominio, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de todas las Contribuciones del Condominio, como se estipula también en este Reglamento, o que su derecho de voto no haya sido cedido a favor de un tercero, incluyendo sus acreedores con derechos sobre el Lote de Terreno.
- VI. Los Condóminos podrán usar y gozar de las Áreas Comunes siempre y cuando dicha utilización no limite o haga más oneroso el ejercicio de los derechos de uso y goce de cualquier otro Condómino, cumpliendo lo establecido en las Disposiciones Aplicables.
- VII. Mientras estén al corriente de sus pagos, los Condóminos recibirán la prestación de los servicios que la Asociación de Condóminos brinde o provea, en la medida que estén presupuestados, pero no adquirirán ningún derecho individual sobre el patrimonio de dicha Asociación, ni podrán reclamar compensación o prestación alguna en caso de que por cualquier motivo dejen de formar parte de ella.

CAPÍTULO TERCERO RESTRICCIONES DEL CONDOMINIO



de disposición de todas las Unidades Privativas y Lotes de Terreno que resultan de esta división, así como de las limitaciones y restricciones que a ellas se impongan. La aplicación de estas limitaciones y restricciones será interpretada y ejecutada por el Administrador, el Comité de Vigilancia y el Comité Técnico del Condominio, bajo el entendido de que dichas limitaciones y restricciones e incluso el Reglamento en general, sólo podrán ser modificadas por la Asamblea General de Condóminos.

En consecuencia, de manera enunciativa más no limitativa, las prohibiciones a cargo de los Condóminos, así como las limitaciones y restricciones a que se refiere el párrafo inmediato anterior son las siguientes:

- 1).- Disponer, arrojar o mantener basura en banquetas, calles, camellones, áreas verdes, Áreas Comunes, o en cualquier otro lugar que no se encuentre expresamente destinado para ello por el Administrador. En caso de que no observe lo anterior, el infractor del Reglamento se hará acreedor a las sanciones que el Administrador del Condominio le imponga, además de pagar los gastos que se generen por la limpieza, sin perjuicio de su responsabilidad por la violación de normas municipales, estatales o federales.
- 2).- Encender fogatas; quemar basura, escombro, o hierba, salvo cuando sea autorizado, por escrito, por el Administrador, tanto dentro de su Lote de Terreno, como en las Áreas Comunes. No obstante lo anterior, bajo su responsabilidad, los Condóminos podrán operar o utilizar asadores dentro de su Lote de Terreno.
- 3).- Arrojar dentro y fuera del Condominio, líquidos o sustancias peligrosas, objetos, basura, ramos y desechos. En especial, los Condóminos no podrán arrojar ninguna clase de líquidos o sustancia al drenaje y/o al sistema de agua potable del Condominio, siendo responsables de los daños, perjuicios y costos que ocasionen al Condominio por su violación de la presente disposición.
- 4).- Instalar en las Áreas Comunes para uso personal o deportivo de los Condóminos, como podrá ser la colocación de aros de basket-ball en Bienes del Condominio, así como la instalación de columpios, resbaladeros, etc., sobre Áreas Comunes.
- 5).- Colocar porterías, redes o cualquier otro aditamento personal o deportivo sobre las Áreas Comunes, de tal forma que se obstaculice la circulación o el paso a vehículos, personas con capacidades distintas o peatones.
- 6).- Sembrar árboles o plantas de ornato, distintas de las especies endémicas de la zona, las cuales hayan sido previamente autorizadas por el Administrador ó El Comité Técnico, en las Áreas Comunes, sin autorización expresa del Administrador .
- 7).- La instalación de cualquier tipo de anuncio distinto a los autorizados en este Reglamento.
- 8).- Utilizar las calles para estacionamiento permanente.
- 9).- Conectarse de cualquier manera, sin autorización del Administrador, al sistema de alumbrado público común y utilizar sus instalaciones, postes, cables, focos o luminarias para un uso distinto al que por su naturaleza tengan y al destino que se les haya dado en su instalación,



de tipo de árboles, excepto cuando estuvieran causando daño a los
Áreas Comunes, Bienes del Condominio o a algún Lote de Terreno, para lo cual se deberán
obtener los permisos o autorizaciones necesarias de las autoridades correspondientes y del
Administrador del Condominio.

- 11).- La utilización de Áreas Comunes para cualquier tipo de evento privado, salvo que el Administrador autorice lo contrario.
- 12).- La generación, por cualquier medio, de cualquier olor desagradable que pueda percibirse más allá del Lote de Terreno del cual emane.
- 13).- La realización de cualquier actividad que produzca ruido o sonidos que puedan ser escuchados fuera de cualquier Lote de Terreno y que resulten molestos para otros Condóminos, debido a su repetición, tono, ritmo, frecuencia o volumen. En consecuencia, el volumen de los aparatos de sonido (radios, mini componentes, etc.) y el que emane de instrumentos musicales y grupos o conjuntos musicales, deberá ser mantenido en un nivel moderado y su utilización se limitará al interior de los Lotes de Terreno.
- 14).- Instalar o estacionar campers, casas rodantes, trailers, embarcaciones o en general cualquier clase de casa o habitaciones móviles, así como de tiendas de campaña de cualquier clase en Áreas Comunes, o en las servidumbres frontales (de conformidad con lo dispuesto al respecto por el Reglamento de Construcción) de cada Lote o Lotes de Terreno, así como en cualquier área distinta a la que ocupe la o las cocheras cubiertas de los Lotes de Terreno de referencia.
Cualquier actividad de eliminación, incineración, o compactación de basura y desperdicios, efectuando su separación y colocación en los depósitos creados e instalados con dicha finalidad por el Administrador.
- 15).- Introducir al Condominio sustancias peligrosas o inflamables, drogas enervantes o estupefacientes; la persona que lo haga será sancionada conforme a este Reglamento, y remitida a las autoridades competentes, independientemente de las responsabilidades civiles y penales que correspondan. De igual manera, no está permitido mantener o utilizar dentro del Condominio armas de fuego y materiales explosivos o cualquier tipo de objeto que pueda constituir un peligro para el Condominio, las Unidades Privativas, los Lotes de Terreno o los demás Condóminos, sus Ocupantes o Visitantes.
- 17).- El uso de venenos, herbicidas y plaguicidas, queda restringido a los de tipo doméstico y sólo podrá ser utilizado bajo responsabilidad del Condómino, en el interior de su Lote de Terreno.
- 18).- Reprender a los demás Condóminos, sus familiares, empleados, Ocupantes, así como sus visitantes o interferir en forma alguna en sus actividades; en su caso, cualquier queja u observación a este respecto deberá presentarse por escrito ante el Administrador.
- 19).- Llevar a cabo cualquier actividad dentro de un Lote de Terreno o cualquier parte del Condominio que constituya una molestia para los Condóminos, los ocupantes o visitantes de uno o varios Lotes de Terreno que se sitúen en la misma o en otra área dentro del mismo, o que de alguna manera interfiera con el uso pacífico de los Lotes de Terreno por parte de cualquier Condómino, o bien, que sea una causa para que se incrementen las primas de los seguros contratados para cubrir daños dentro de Condominio, todo lo anterior considerando el destino y los tipos de Lotes de Terreno claramente indicados en este Reglamento.





20) Utilizar la Unidad Privativa o autorizar el uso y ocupación de los Lotes de Terreno a cualesquier, en adelante, Tipo de Unidad Privativa le otorgue. Lo dispuesto en la presente cláusula no aplica en ninguna de sus partes al Desarrollador.

- 21).- En general, la realización de cualquier acto que contravenga lo dispuesto por el Reglamento y afecte al Condominio o cause cualquier tipo de molestia a los demás Condóminos. De igual manera, queda prohibido la realización de cualquier actividad que ocasione o pueda ocasionar cualquier clase de daño a los terrenos, casas, o bienes inmuebles en general con que colinda el Condominio.
- 22).- La realización de cualquier tipo de construcción u obra, sin contar con la previa autorización del Comité Técnico y de las autoridades competentes. Sin perjuicio de lo anterior, los Condóminos no podrán realizar ningún tipo de construcción, remodelación, adecuación o modificación del Lote de Terreno, la cual contravenga las Disposiciones Aplicables

CAPÍTULO CUARTO CONTRIBUCIONES

NOVENO.- Los Condóminos, al adquirir un Lote de Terreno dentro de cualquier Unidad Privativa, se obligan a través de dicho acto a pagar las Contribuciones, mismas que deberán ser pagadas de manera anticipada. De igual manera, los Condóminos tienen las siguientes obligaciones en relación con las Contribuciones:

I).- El pago de las Contribuciones, intereses, gastos de cobranza, y los honorarios de abogados que en su caso se lleguen a generar para el cobro de las Contribuciones, será una obligación personal de cada Condómino y serán consideradas como un gravamen sobre el Lote de Terreno a favor del Condominio o la persona moral que agrupe y represente a los Condóminos. Los Condóminos, sucesores y/o cesionarios quedan obligados, por el solo hecho de ser propietarios o titulares de derechos fideicomisarios sobre uno o mas Lotes de Terreno, a pagar las Contribuciones vencidas y no pagadas a cargo de dicho Lote de Terreno.

II).- Los Condóminos están obligados a contribuir al pago de los gastos autorizados por la Asamblea General de Condóminos en el respectivo Presupuesto Anual, necesarios para el mantenimiento de las Áreas Comunes, mediante el pago de las Contribuciones, las cuales podrán ser pagadas de manera mensual, trimestral o anual, según determine la Asamblea General de Condóminos, tomando en consideración las necesidades propias del Condominio. Las Contribuciones serán pagadas en función de un año o ejercicio fiscal.

III).- Los Condóminos no podrán renunciar o de alguna otra forma evitar la responsabilidad del pago de las Contribuciones mediante el no uso o abandono de su Lote de Terreno o cualquier parte de el.

IV). Cualquier impuesto aplicable o cualquier otra obligación de pago impuesta por cualquier autoridad municipal, estatal o federal al Condominio, será pagada por los Condóminos como parte de sus Contribuciones.

DECIMO.- Las Contribuciones serán pagadas por los Condóminos de acuerdo a las bases, tarifas o cuotas que en su caso anualmente sean aprobadas por la Asamblea General de Condóminos.



Asimismo, las Contribuciones serán pagadas por los Condóminos en proporción al Porcentaje de Indiviso que le corresponda a su Unidad Privativa y Lote de Terreno.

DE CIMO PRIMERO.- Las Contribuciones, por su destino y aplicación se clasifican de la siguiente manera:

I. Las Cuotas Ordinarias serán utilizadas para cubrir gastos corrientes relacionados a la administración, conservación, reparación y mantenimiento de las Áreas Comunes, y bienes en general propiedad del Condominio.

II. Independientemente de cualquier disposición incluida en el presente Reglamento, La Asamblea General de Condóminos podrá autorizar el pago de una Cuota Extraordinaria, según sea necesario, para cubrir los costos y gastos relacionados a situaciones de emergencia. Para los efectos aquí establecidos, a continuación se enumerarán en forma enunciativa y no limitativa las que se considerarán como situaciones de emergencia:

A).- Cuando se deba realizar cualquier pago no previsto por el Condominio en cumplimiento de una orden judicial.

B).- Cuando se requiera realizar un gasto con cargo al Fondo de Reserva o al Fondo de Operación, según la naturaleza de cada uno de ellos y el dinero que haya en ellos, resulte insuficiente para cubrir dicho pago.

C).- Cuando el Presupuesto Anual para el año en cuestión resulte insuficiente, por cualquier motivo, para cumplir con los fines del Condominio, en cuyo caso el Administrador del Condominio determinará el margen económico faltante, preparará y distribuirá un presupuesto suplementario que sea suficiente para sufragar los gastos necesarios para cumplir sus fines.



La Asamblea General de Condóminos podrá establecer Cuotas para Mejoras con el propósito específico de cubrir total o parcialmente los costos de construcciones nuevas, remodelaciones, adecuaciones de cualquier Área Común, Servidumbres y Bienes en general propiedad del Condominio.

IV).- El Administrador, previa autorización de la Asamblea General de Condóminos, podrá cobrar una Contribución por Reconstrucción, según sea necesario, para cubrir gastos y costos relacionados con la reconstrucción de cualquier Área Común, o cualquier otro bien perteneciente al Condominio que pudiese haber sido dañado o destruido, por causas naturales y/o cuando el costo de la reconstrucción fuere mayor a la cobertura de los seguros con que en su caso cuente el Condominio.

V).- Las Cuotas por Servicios son aquellas que cobrará el Administrador a los Condóminos por los servicios que, bajo cualquier carácter, preste a cada Unidad Privativa y Lotes de Terreno del Condominio, la persona moral que agrupe y represente a los Condóminos o algún tercero. Asimismo, las Cuotas por Servicios serán pagadas por cada Condómino de acuerdo al consumo de cada una de su o sus Lotes de Terreno.

La omisión en el pago de las Cuotas por Servicios tendrá como consecuencia la suspensión inmediata de los servicios amparados por dicho pago, sin responsabilidad alguna para el Administrador, el Condominio, la Asociación de Condóminos y/o quien los provea. Lo anterior incluyendo el servicio de agua potable, que será suspendida al Condómino que omita dicha cuota.



Las sanciones serán los cargos hechos por el Administrador, el Comité de Vigilancia y el Comité de Control (con acuerdo del Administrador), a un Condómino debido a:

El Incumplimiento en el pago puntual de Contribuciones.

- B).- Cualquier gasto en que incurra el Condominio y/o el Administrador por incumplimiento del Condómino a las disposiciones establecidas a su cargo en el presente Reglamento o en las Disposiciones Aplicables.
- C).- Gastos en que incurra el Condominio y/o el Administrador por reparaciones de cualquier daño causado por algún Condómino, Ocupante y/o Visitante de cualquier Unidad Privativa, a cualquier Área Común, Servidumbre o cualquier otro Bien propiedad del Condominio.
- D).- Gastos en que incurra el Condominio y/o el Administrador en la ejecución forzosa de las disposiciones de este Reglamento y las Disposiciones Aplicables a algún Condómino.
- E).- Imposición de sanciones por incumplimiento o inobservancia de cualquier disposición de este Reglamento o las Disposiciones Aplicables.

DECIMO SEGUNDO.- El Administrador tendrá la obligación de poner a disposición de los Condóminos el presupuesto anual que éste presentará ante la Asamblea General de Condóminos para su aprobación; lo anterior deberá ser realizado por el Administrador con una anticipación no menor a 15 (quince) días naturales a la celebración de la Asamblea General de Condóminos, de acuerdo a la respectiva convocatoria.

El presupuesto anual será estimado e incluirá un cálculo del total de los gastos necesarios para operar el Condominio. Basándose en dicho presupuesto, la Asamblea General de Condóminos establecerá la cantidad que por concepto de Cuotas Ordinarias pagarán los Condóminos, de acuerdo al Porcentaje de Indiviso que corresponda a cada una de su o sus Unidades Privativas. Asimismo, el presupuesto anual deberá incluir en forma separada el monto de cada una de las Contribuciones que los Condóminos estarán obligados a pagar durante el ejercicio fiscal a que el presupuesto anual se refiera.

DECIMO TERCERO.- Al aprobarse el presupuesto anual y las Contribuciones por parte de la Asamblea General de Condóminos, todos los Condóminos deberán pagar al Administrador las Cuotas y demás Contribuciones que les correspondan, en una sola exhibición anual, o con la periodicidad que la propia Asamblea General de Condóminos determine. Sin embargo, en caso de que la Asamblea General de Condóminos autorice el pago de las Contribuciones en forma distinta a la anual, dicho pago deberá efectuarse en forma adelantada y precisamente el día señalado en el Estado de Cuenta que para tal efecto sea entregado por el Administrador a cada Condómino; las Contribuciones serán pagadas en las oficinas de la Administración del Condominio, en el propio Condominio o donde el Administrador señale por escrito.

Para efectos de la recepción y entrega del Estado de Cuenta, el Administrador lo entregará al Condómino personalmente o se lo enviará por correo con acuse de recibo a la Unidad Privativa, o bien, al domicilio que para tal efecto el Condómino hubiere señalado al Administrador por escrito; en éste último caso, es decir cuando el Condómino señale por escrito al Administrador su deseo de recibir el Estado de Cuenta en cualquier domicilio distinto al de su o sus Unidades Privativas, el domicilio sustituto deberá situarse en el municipio donde se localiza el Condominio.

El Estado de Cuenta entregado al Ocupante y/o Visitante de cualquier Unidad Privativa se



entenderá como un crédito y acreditado por el Condómino propietario de la misma.

DECIMO CUARTO.- Como parte del presupuesto anual el Administrador deberá:

Prever el establecimiento de Cuotas destinadas a la constitución y/o conservación del Fondo de Reserva, mismas que se denominarán Cuotas de Reserva.

El monto del Fondo de Reserva será determinado cada ejercicio como parte del presupuesto anual.

II).- Prever la constitución del Fondo de Operación, mismo que se integrará por las Cuotas Ordinarias y será destinado al cumplimiento de sus fines, según lo establecido en las Disposiciones Aplicables.

Todos los Fondos del Condominio serán conservados por el Administrador en cuentas bancarias por separado.

DECIMO QUINTO.- Cualquier omisión en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de cada Condómino y en especial aquellas relativas al pago oportuno de Contribuciones y otras cuotas o cargos determinados por las Disposiciones Aplicables, será causa para la suspensión de sus derechos de voto en las Asambleas de Condóminos o de Grupo. Dicha suspensión continuará hasta que el incumplimiento sea subsanado.

CAPÍTULO QUINTO. ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.

DECIMO SEXTO.- La Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del Condominio; sus Decisiones serán obligatorias para los ausentes y disidentes. La Asamblea General de Condóminos podrá ser Ordinaria o Extraordinaria y estará sujeta a las siguientes disposiciones generales:

- I).- El Administrador deberá convocar a una Asamblea General Ordinaria de Condóminos cuantas veces sea necesario, pero al menos una vez al año, dentro de los cuatro meses de cada año calendario, y tratará los siguientes asuntos:
 - A).- Aprobación del presupuesto anual del Condominio, incluyendo las Contribuciones propuestas para cada año calendario, según lo elabore y presente el Administrador .
 - B).- Revisar y, en su caso, aprobar los Estados Financieros del Condominio correspondientes al ejercicio fiscal inmediato anterior, según sean presentados por el Administrador .
 - C).- Revisar y, en su caso, aprobar el reporte del Comité de Vigilancia en cuanto al desempeño del Administrador .
 - D).- Designar, remover y ratificar al Administrador, según proceda conforme al presente Reglamento.
 - E).- Determinar la remuneración que se le pagará al Administrador así como los términos bajo los cuales éste prestará sus servicios.
 - F).- Elegir nuevos miembros del Comité de Vigilancia o ratificación de quienes lo integren.



3) Aprobación de sanciones pecuniarias, como parte del presupuesto anual.

Resolver las controversias que pudieran surgir entre Condóminos y/o entre éstos y un tercero.

I).- Decidir en cuanto a cualquier otro asunto que, de acuerdo con las Disposiciones Aplicables, deba ser resuelto por la Asamblea General de Condóminos para ser considerado válido.

J).- Resolver los puntos en que las disposiciones establecidas en el presente Reglamento se establezcan como competencia de la Asamblea Ordinaria, bajo el entendido de que los asuntos que no sean competencia de la Asamblea Extraordinaria, lo serán de la Asamblea Ordinaria;

K).- Tratar sobre aquellos asuntos que crea conveniente la persona u órgano que la convoque y sobre los cuales este Reglamento o las disposiciones legales competentes no designen un Quórum especial.

II).- Cada Condómino tendrá el número de votos que correspondan al Porcentaje del Indiviso de su Lote de Terreno dentro del Condominio Individual al que pertenezca, el cual se precisará en las escrituras que constituyan los Condominios Individuales a los cuales pertenezcan los Lotes de Terreno, así como también se hará en la escritura pública donde conste la transmisión de cada Lote de Terreno. El administrador de cada Condominio Individual, representará ante la Asamblea General de Condóminos, a los Condóminos propietarios de los Lotes de Terreno que pertenezcan a dicho Condominio Individual.

III) Aspectos especiales que requieren una votación especial:

A) En aquellos casos que en el Condominio un solo Condómino tenga o sea titular del 50% o más de los votos del Condominio, en razón al Factor de Porcentaje, los acuerdos de la Asamblea se tomarán por acuerdo de cuando menos la mitad de los votos restantes al Condómino mayoritario, si se tratase de primer convocatoria; tratándose de segunda convocatoria se requerirá el 75% de los votos totales del Condominio, en razón al Factor de Porcentaje de los Lotes de Terreno; si no pudiera llegarse a un acuerdo válido de conformidad con las anteriores prevenciones, se someterá al Arbitraje establecido en el presente Reglamento y en su caso a los tribunales del fuero común.

B).- Para modificar el Reglamento o el acta constitutiva del régimen condominal, se requerirá una votación de 75% de los votos en razón al Factor de Porcentaje y la mayoría simple de los Condóminos del Condominio;

C).- Para la realización de obras en las áreas, equipos y bienes comunes, en los términos de la fracción II del artículo 25 de la Ley, se requerirá el 51% de los votos en razón al Factor de Porcentaje de los Lotes de Terreno;

D).- Tratándose de la venta forzosa del Lote de Terreno de un Condómino moroso o por incumplimiento del Reglamento, la Ley o el Convenio de Compra, se requerirá el 75% de los votos en razón al Factor de Porcentaje de los Lotes de Terreno;

E).- Tratándose de la reconstrucción del Condominio, cuando se encuentre afectado en al menos tres cuartas partes del mismo, se requerirá el 51% de los votos en razón al Factor de Porcentaje de los Lotes de Terreno. Si el Condominio no se encuentra afectado en tal magnitud, se requerirá el 75% de los votos en razón al Factor de Porcentaje de los Lotes de Terreno.



- Para la adquisición del régimen condominal, se requerirá el 75% de los votos en razón de Porcentaje de los Lotes de Terreno; y
- G).- Cuando se trate de la adquisición o vetustez del Condominio, se requerirá el 51% de los votos en razón al Factor de Porcentaje de los Lotes de Terreno, para la reconstrucción o demolición del Condominio.
- IV).- Únicamente los Condóminos que estén al corriente en el pago de sus Contribuciones y quienes estén registrados como Condóminos ante el Administrador podrán hacerse representar a través del Administrador del Condominio Individual al que pertenezcan, en las Asambleas Generales. Para estar debidamente registrados, los Condóminos habrán de presentar uno de los siguientes documentos al correspondiente Administrador :
- A).- En caso de ser propietario de un Lote de Terreno, la escritura pública de propiedad correspondiente.
- B).- En caso de ser titular de los derechos fideicomisarios sobre un Lote de Terreno, una carta elaborada por el fiduciario en el correspondiente fideicomiso que acredite dicha calidad, y que le autorice a ejercer el derecho al voto que le pudiera corresponder. Sin embargo, ningún Condómino podrá representar a más de dos Condóminos.
- C).- La convocatoria para las Asambleas será realizada por lo menos con 8 ocho días naturales de anticipación, ó 10 diez días cuando fuere efectuada por el Administrador, debiéndose fijar un ejemplar de la misma en lugar visible del Condominio, pudiendo además el Administrador notificar por escrito a los Condóminos y a los acreedores registrados o sus representantes, en los domicilios que para tal efecto hayan señalado. La convocatoria deberá contener el orden del día propuesto para la Asamblea General, la fecha, hora y lugar de celebración, el tipo de Asamblea, el lugar y fecha de convocatoria, y la firma de quien la realice.
- VI).- Para que las Asambleas Generales del Condominio se consideren legalmente instaladas en primer convocatoria deberán hacerse representar a través del Administrador del Condominio Individual correspondiente, los Condóminos que representen cuando menos el 75% (Setenta y cinco) por ciento de los Condóminos. Las Asambleas del Condominio en segunda convocatoria se considerarán legalmente instaladas cuando en ellas se encuentre representado cuando menos el 51% (cincuenta y un) por ciento de los Condóminos del Condominio, las Asambleas Generales del Condominio en tercer convocatoria se considerarán legalmente instaladas con los Condóminos que asistan.
- VII).- Las segundas y terceras convocatorias de las Asambleas Generales del Condominio podrán ser realizadas en la misma notificación de la primer convocatoria de Asamblea, pero solo serán celebradas en aquellos casos en que no se reúna el Quórum establecido para Asamblea en primer y segunda convocatoria, según sea el caso.
- VIII).- Las Asambleas en segunda y tercer convocatoria, podrán celebrarse el mismo día en que fuese convocada la Asamblea en primer convocatoria, pero entre la Asamblea en primer convocatoria y la Asamblea en segunda convocatoria deberá existir cuando menos un lapso de tiempo de 30 minutos, de igual manera entre la Asamblea en segunda convocatoria y la Asamblea en tercer convocatoria, deberá existir un lapso de tiempo de 30 minutos.
- IX).- Las Asambleas podrán reunirse sin previa convocatoria cuando se encuentre reunido el 100% cien por ciento de los derechos sobre el Condominio y las resoluciones y acuerdos que



se toman de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.

Las resoluciones o acuerdos tomados fuera de Asamblea, sin convocatoria respectiva, cuando sean tomadas por medios electrónicos, o por cualquier medio de comunicación electrónica, tendrán el mismo carácter y validez que si hubieran sido tomadas reunidos en Asamblea, siempre y cuando sus resoluciones sean tomadas o aceptadas por todos los que tengan el derecho a votar, de conformidad con los términos del presente Reglamento y exista constancia escrita y firmada de ello.

XI).- Independientemente de lo estipulado en el apartado V anterior, para adoptar cualquier acuerdo sobre los puntos señalados a continuación se deberá celebrar una Asamblea General de Condóminos Extraordinaria, la cual se reunirá en cualquier tiempo y en ella se tratarán los siguientes asuntos, además de aquellos que son señalados en los incisos de la fracción II del artículo 25 de la Ley:

A).- Modificar el Reglamento, Reglamento de Construcción y/o la escritura pública en donde consta la constitución de este Condominio (Régimen Condominal);

B).- La discusión y en su caso aprobación respecto la realización de obras nuevas, voluntarias o de mantenimiento;

C).- La discusión y en su caso la aprobación respecto la transformación y disposición de Áreas Comunes, Servidumbres o cualquier otro bien común del Condominio;

D).- Acordar sobre la extinción del régimen de propiedad en Condominio;

E).- Incorporar nuevas áreas al régimen de propiedad en Condominio o separar áreas afectas al mismo, bajo el entendido de que el requisito establecido en el presente inciso no será aplicable para la incorporación de los terrenos que desee hacer el Desarrollador o quien lo sustituya, para lo cual bastará con que notifique su intención de hacerlo al Administrador, para que a su vez éste convoque a una Asamblea General de Condóminos, en la que se informe a los Condóminos y se ejecuten las acciones legales necesarias para lograr la incorporación de dicho terreno o terrenos.

F).- La creación, modificación o extinción de Servidumbres. En el caso de las Servidumbres constituidas simultáneamente o con anterioridad a la constitución del presente régimen de Condominio, se requerirá el consentimiento, manifestado por escrito, de la persona a favor de la cual se hubiere constituido la misma;

G).- Acordar la reconstrucción de algún Área Común, o cualquier otro bien propiedad del Condominio; y

H).- Cuando la Asamblea General de Condóminos, determine la venta de un Lote de Terreno, en caso de que el propietario del mismo haya omitido el pago de las Contribuciones por más de tres meses consecutivos o bien, que reiteradamente haya violado las Disposiciones Aplicables. Con el producto de la venta se realizará el pago de los conceptos que a continuación se mencionan y de acuerdo a la siguiente prelación:

1).- Pago de intereses y demás accesorios o cargos que según este Reglamento correspondan.



Pago de los contribuyos y gastos realizados en la cobranza de dichas Contribuciones para el

Pago de las Contribuciones que el Lote de Terreno adeude al Condominio;

4) En caso de existir remanente, será puesto a disposición del Condómino moroso.

I).- Cuando se pretenda remover al Comité de Vigilancia en su totalidad o a algún miembro integrante del mismo.

XII).- Tendrán derecho a convocar la Asamblea:

a).- El Administrador ;

b).- El Comité de Vigilancia; y

c).- Los Condóminos que representen por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del número total de votos en el Condominio.

XIII).- En caso de que el Administrador no convoque la Asamblea dentro de un término de tres (3) días después de haber recibido una solicitud para hacerlo, el Comité de Vigilancia podrá convocarla.

XIV).- Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Comité de Vigilancia o por el Administrador en ausencia del primero, y fungirá como Secretario el Administrador del Condominio. En ausencia de éstos los que designen los Condóminos asistentes a ellas, siendo necesario la aprobación favorable de la mayoría de los votos representados en la misma. Asimismo se designarán uno o más escrutadores para que realicen la redacción del Acta de Asamblea y el recuento de los votos en la Asamblea, respectivamente.

XV).- Si en la fecha fijada para la Asamblea no fuere posible desahogar todos los puntos señalados en el orden del día, la Asamblea será suspendida y continuará el día hábil siguiente en la hora que determine el presidente de la Asamblea, sin que se requiera de una nueva convocatoria para tal efecto. En esa Asamblea sólo se tratarán los asuntos que hubieran quedado pendientes en la Asamblea anterior y se declarará legalmente instalada con los Condóminos presentes, sea cual sea su número, siendo válidos y obligatorios sus acuerdos aún para ausentes y disidentes.

XVI).- El secretario asentará el Acta de la Asamblea en el libro respectivo y agregará la lista de asistencia elaborada por los escrutadores.

XVII).- Autorizarán las actas con sus firmas el presidente de la Asamblea, el secretario y los miembros del Comité de Vigilancia que asistieren. Asimismo, las Actas de Asamblea deberán ser protocolizadas ante Notario Público.

XVIII).- Los Condóminos podrán celebrar Asambleas de Grupo de Condóminos para tratar cuestiones o asuntos que se refieran en particular a mejoras que se pretendan realizar en los Condominios Individuales a los cuales pertenecen.

El Administrador el Condominio Individual representará a los miembros de la Asamblea de Grupo de Condóminos Condóminos que lo haya designado, en forma indefinida y hasta en tanto



dicha Asamblea, en la que la representación conferida. Cuando una Asamblea de Grupo de Condóminos de Condóminos elija o revoque a un representante ante la Asamblea General de Condóminos, deberá notificar, por escrito, tal situación al Administrador y a la Asamblea General de Condóminos.

En lo conducente, las disposiciones establecidas en el presente Capítulo serán aplicables también para la realización de las Asamblea de Grupo de Condóminos de Condóminos.

**CAPÍTULO SEXTO
ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO**

DECIMO SEPTIMO.- El primer Administrador será designado por el Desarrollador y permanecerá en su cargo por un período de 2 años contados a partir de la constitución del Condominio. Los Administradores que se designen con posterioridad, también durarán en su cargo dos años, pudiendo ser reelectos. En los casos de falta temporal del Administrador, el Comité de Vigilancia designará su sustituto. El Administrador podrá ser libremente removido por acuerdo de la mayoría de la Asamblea General, y ésta podrá separarlo por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas.

DECIMO OCTAVO.- Los Administradores nombrados con posterioridad de aquel designado por el Desarrollador, serán electos por la Asamblea General de Condóminos de acuerdo a lo estipulado en el inciso o fracción I, del artículo Décimo Sexto anterior.

DECIMO NOVENO.- El Administrador será una persona física o una persona moral constituida de acuerdo a las Leyes Mexicanas. Para desempeñar el cargo de administrador se deberá de observar lo dispuesto en el artículo 32 y 33 de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en el Estado de Nayarit.

VIGESIMO El Administrador tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- I).- Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento.
- II).- Operar, mantener, reparar y administrar lo siguiente:
 - A).- Las Áreas Comunes.
 - B).- Cualquier bien propiedad del Condominio.
 - C).- Cualquier bien mueble o inmueble que el Administrador esté obligado a operar, administrar, reparar o mantener de acuerdo con el presente Reglamento.
- III).- Efectuar el pago de cualquier impuesto, derecho u otro concepto a cargo del Condominio.
- IV).- En su caso, gestionar la contratación de los servicios de agua, gas, electricidad, recolección de basura y otros requeridos por las Áreas Comunes.
- V).- Contratar al personal necesario para el cumplimiento de sus obligaciones y para lograr la consecución de los fines del Condominio, pudiendo fijar sus obligaciones, sueldos y/o salarios, de acuerdo con el presupuesto anual.



gastos, cuando se requiera, y mantenerlos vigentes de acuerdo al

Entregará trimestralmente a cada Condómino, recabando constancia de quien lo reciba, el estado de cuenta que muestre:

- A).- Relación pormenorizada de los gastos del mes, efectuados con cargo a los distintos fondos, que de acuerdo al presente reglamento y a Las Disposiciones aplicables, se deban de constituir con cargo a los Condóminos..
- B).- Estado consolidado que demuestre los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de cubrirse.
- C).- El Administrador tendrá a disposición de los Condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos, en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los Fondos del Condominio, con expresión de los saldos de cuentas pendientes de cubrirse.
- D).- Saldo del Fondo de Operación y fines a los cuales lo destinará en el mes siguiente, o en su caso, monto o relación de adeudo por cubrirse. El Condómino tendrá un plazo de 5 cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones y objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considerará que está de acuerdo con las cantidades que arroje el estado de cuenta, a reserva de la aprobación de la Asamblea.
- VIII).- Elaborar un reporte anual que deberá poner a disposición de los Condóminos con una anticipación de al menos quince días a la fecha en que tendrá verificativo la Asamblea General Anual Ordinaria de Condóminos; dicho reporte incluirá lo siguiente:
 - A).- El saldo al cierre del ejercicio fiscal;
 - B).- Reporte de operaciones (presupuesto) para el ejercicio fiscal siguiente. y;
 - C).- Un reporte de cambios en la situación financiera durante el ejercicio fiscal en cuestión.
- IX).- Proporcionar sus servicios como Administrador de manera profesional, responsable y siempre velando por los intereses del Condominio.
- X).- Llevar y conservar los libros (de Actas de Asamblea General de Condóminos; de Actas de Asamblea del Comité de Vigilancia y de Egresos e Ingresos, etc.) y documentación relacionada con el Condominio, los cuales en todo tiempo, deberán estar a disposición de los Condóminos y acreedores registrados para su consulta.
- XI).- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- XII).- Recaudar las Contribuciones que a cada Condómino corresponda aportar.
- XIII).- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del presente Reglamento.
- XIV).- Otorgar recibo a cada uno de los Condóminos por las cantidades que haya aportado en el mes anterior para los Fondos del Condominio. En éstos recibos se expresarán, en su caso, los saldos que cada Condómino tenga pendientes de pago.



En el momento de las y procedimientos respecto a las medidas y normas de seguridad que deberen observarse dentro del Condominio, con el propósito, entre otros, de regular el acceso al Condominio de cualquier persona, pudiendo prohibir, discrecionalmente, el acceso a quien considere necesario.

XVI). En general, desempeñar las funciones y cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo, vigilando la observancia de las Disposiciones Aplicables y los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos y del Comité de Vigilancia.

VIGESIMO PRIMERO.- Para el desempeño de su cargo, el Administrador contará con los siguientes poderes:

- I).- En relación a las Áreas Comunes, y bienes propiedad del Condominio, el Administrador tendrá las facultades y obligaciones de un Apoderado General Judicial para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de Administración Laboral, en los términos de los dos primeros párrafos de los artículos 1926 mil novecientos veintiséis del Código Civil para el Estado de Nayarit y el 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, éste último aplicable en materia federal en toda la República, así como los artículos 11 once, 46 cuarenta y seis, 47 cuarenta y siete, 134 ciento treinta y cuatro fracción III tercera, 523 quinientos veintitrés, 692 seiscientos noventa y dos fracciones I primera, II segunda y III tercera, 786 setecientos ochenta y seis, 787 setecientos ochenta y siete, 873 ochocientos setenta y tres, 874 ochocientos setenta y cuatro, 876 ochocientos setenta y seis, 878 ochocientos setenta y ocho, 880 ochocientos ochenta, 883 ochocientos ochenta y tres y 884 ochocientos ochenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo. El otorgamiento de otras facultades especiales, las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdos de la Asamblea General de Condóminos con mayoría del 51% cincuenta y uno por ciento de votos en los términos del presente Reglamento.
- II).- El Administrador queda facultado para otorgar poderes generales o especiales con las facultades que estime pertinentes dentro del ámbito que se le confieren, así como para revocar aquellos poderes generales o especiales que él mismo otorgue conforme a las facultades que le han sido conferidas.
- III).- En caso de que el Administrador fuese una persona moral, dicho Administrador podrá actuar a través de la persona que designe, misma que gozará de las facultades que en su caso le sean otorgadas por dicho Administrador.

VIGESIMO SEGUNDO.- Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus atribuciones y con base en las Disposiciones Aplicables, serán obligatorias para todos los Condóminos. La Asamblea, por mayoría de al menos el 51% de los votos presentes en la Asamblea General de Condóminos respectiva, podrá modificarlas y revocarlas.

VIGESIMO TERCERO.- El Administrador tendrá autoridad discrecional para establecer, modificar o derogar Reglas de Operación que pudiesen ser necesarias para eficientar o mejorar la administración diaria del Condominio y la aplicación del presente Reglamento.

VIGESIMO CUARTO.- Cuando el Administrador renuncie o sea removido entregará formalmente al Comité de Vigilancia o a la Persona que designe dicho órgano, la administración, operación y mantenimiento del Condominio, los bienes y demás artículos, instalaciones y materiales del

Condominio que se encuentren bajo su cargo o custodia. La entrega formal incluirá, de manera enunciativa más no limitativa, lo siguiente:

Los balances contables del Condominio, al día de renuncia o remoción;

- II).- Originales de todos los archivos contables;
- III).- Información detallada y estados de cuenta de las cuentas bancarias (de cheques e inversión) debidamente conciliadas, así como las chequeras y correspondencia bancaria a la fecha de la renuncia o remoción.
- IV).- Originales de todos los contratos que haya celebrado con terceras personas, incluyendo colectivos o individuales de trabajo.
- V).- Reporte detallado de cualquier demanda legal entablada contra el Condominio, incluyendo las de carácter laboral o contra Condóminos, donde se establezca el estado procesal actual, partes en el procedimiento, órgano jurisdiccional o administrativo ante el cual se tramite, número de expediente y copias certificadas del mismo.
- VI).- Estado detallado de las cuentas por cobrar y responsabilidades financieras del Condominio;
- VII).- Originales de todos los documentos, papeles, reportes, archivos de computadora, archivos documentales, libros, registros y archivos corporativos;
- VIII).- Posesión física de todo el equipo, inventarios, maquinaria, herramientas y cualquier otro bien propiedad del Condominio;
- IX).- Posesión física de todas las oficinas y áreas del Condominio ocupadas por el Administrador;
- X).- Renuncia formal ante Notario Público de todos los poderes que le haya conferido la Asamblea General de Condóminos o el Condominio, así como entrega del documento protocolizado ante Fedatario Público donde revoque los poderes que en su caso hubiere otorgado;
- XI).- Cualquier bien, archivo, registro o documento que el Administrador haya tenido bajo su custodia o responsabilidad durante el plazo que hubiere durado su encargo.
- XII).- A la entrega formal, el Comité de Vigilancia y el Administrador saliente, suscribirán una carta de entrega-recepción con relación a la propiedad, objetos e información que se recibe y entrega respecto del Condominio.
- XIII).- En caso de que el Administrador no realizare la entrega formal de los elementos requeridos en este Artículo, el Comité o el nuevo Administrador, podrá elegir la contratación de un despacho contable de buena reputación para que lleve a cabo una auditoria sobre la entrega de la administración del Condominio que realice el Administrador, debiendo tal despacho entregar el dictamen correspondiente al Comité de Vigilancia.
- XIV).- En caso de que existieran discrepancias en la propiedad, bienes y manejo de Condominio con relación al Administrador saliente, el Consejo y el despacho contable, formalizarán un acta



que podrá ser utilizado para el ejercicio de las acciones legales que correspondientes.

CAPITULO SÉPTIMO COMITÉ DE VIGILANCIA

VIGESIMO QUINTO.- El primer Comité de Vigilancia será designado por el Desarrollador y permanecerá en su cargo por un período de 2 años contados a partir de la constitución del el Condominio. El Comité de Vigilancia que le suceda estará constituido por al menos tres (3) Condóminos electos en la Asamblea General de Condóminos que se celebre cada año.

Asimismo, cada miembro del Comité deberá reunir los siguientes requisitos:

- I).- Ser Condómino debidamente registrado ante el Administrador.
- II).- Haber residido permanentemente en el Condominio por lo menos el último año previo a la fecha de elección.
- III).- Deberá estar al corriente en el pago de todas las Contribuciones ante el Condominio.
- IV).- Deberá ser mayor de edad.

Los requisitos establecidos en los incisos "I).-", "II).-", y "III).-", anteriores no requerirán ser presentados por los miembros originales del Comité de Vigilancia, quienes son designados por el Desarrollador.

VIGESIMO SEXTO.- Cada miembro del Comité de Vigilancia permanecerá en su cargo por el periodo de un año contado a partir de la fecha de su elección y podrán ser reelectos cuantas veces sea aprobada la Asamblea. Lo anterior, no aplica en el caso de los miembros originales del Comité de Vigilancia (designados por el Desarrollador), quienes ocuparán el cargo por única vez durante un periodo de 2 años contados a partir de la constitución del Condominio, mismos que podrán ser reelectos al finalizar el primer periodo, por La Asamblea General de Condóminos por periodos subsecuentes de un año. Por otra parte, los miembros del Comité de Vigilancia permanecerán en su cargo hasta que sus sucesores tomen posesión de su cargo.

VIGESIMO SEPTIMO.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- I).- Verificar que el Administrador cumpla con las resoluciones adoptadas por la Asamblea General de Condóminos.
- II).- Verificar que el Administrador cumpla con sus obligaciones, de conformidad con el presente Reglamento.
- III).- Verificar que el Fondo de Reserva se encuentre en todo momento en los montos que para el mismo hubiera aprobado la Asamblea General de Condóminos, asegurándose de que el dinero de ese Fondo se encuentre depositado y se disponga de él, según lo dispuesto por el Reglamento.
- IV).- Informar a la Asamblea General de Condóminos sus observaciones relacionadas con la administración del Condominio.



Informar a la Asamblea General de Condóminos de cualquier incumplimiento de las Disposiciones Aplicables por parte de algún Condómino o del Administrador.

Asistir al Administrador si éste lo solicita, en la notificación a los Condóminos de sus obligaciones y casos de incumplimiento a las Disposiciones Aplicables.

- VII).- Elaborar y entregar anualmente a la Asamblea General de Condóminos un reporte por escrito, que contenga una evaluación del desempeño que haya tenido el Administrador durante el ejercicio fiscal inmediato anterior.
- VIII).- Convocar a los Condóminos a Asamblea General o Asamblea de Grupo de Condóminos, en caso de que el Administrador no lo lleve a cabo, a petición de los Condóminos, dentro de los tres días siguientes a que se le haya hecho la solicitud; asimismo, el Comité de Vigilancia podrá convocar a Asamblea General cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea General de Condóminos de las irregularidades en las que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca ante dicha Asamblea.
- IX).- Verificar los estados de cuenta que deba rendir el Administrador ante la Asamblea General de Condóminos, debiéndolos firmar de conformidad.
- X).- Aprobar, vigilar y supervisar la realización de las obras necesarias para el mantenimiento y conservación de las Áreas Comunes y Servidumbres, verificando que se lleven a cabo conforme a los proyectos y partidas presupuestales aprobadas.
- XI).- Aprobar, vigilar y supervisar la realización de las obras urgentes que realice el Administrador, en caso que su costo sea con cargo al Fondo del Condominio que corresponda según la naturaleza de dichas obras, e informando de su realización a la Asamblea General de Condóminos en la siguiente Asamblea General.
- XII).- Vigilar que el Administrador ejerza el presupuesto de egresos, conforme a las partidas aprobadas por la Asamblea General de Condóminos, verificando que no se exceda ninguna de ellas.
- XIII).- En caso de que se agote alguna partida presupuestal, el Comité de Vigilancia podrá aprobar que los gastos referentes a la partida agotada se carguen al fondo de reserva, o si existiera saldo en alguna otra de las partidas del presupuesto ó autorizará la transferencia de fondos de dicha partida a la que se haya agotado.
- XIV).- Suspender, en el ejercicio de sus facultades, al Administrador, en caso de que éste cometa irregularidades, y nombrar a un Administrador temporal hasta en tanto La Asamblea General de Condóminos designe al sustituto en la próxima Asamblea General.

VIGESIMO OCTAVO.- Los miembros del Comité de Vigilancia no serán remunerados, en caso de no cumplir con sus obligaciones, los miembros del Comité de Vigilancia podrán ser removidos, de manera conjunta o por separado. Lo anterior será decidido por La Asamblea General de Condóminos, por medio de un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de los votos de los Condóminos presentes en la Asamblea General correspondiente.

VIGESIMO NOVENO.- Los miembros del Comité de Vigilancia deberán elegir anualmente, de entre sus miembros, un presidente y un secretario.

El Presidente del Comité de Vigilancia tendrá las siguientes obligaciones:



- Presidir las Juntas del Comité de Vigilancia y representarlo, cuando no sea nombrado en delegado especial para ejecutar un acuerdo del mismo.
- II).- Convocar a sesiones del Comité de Vigilancia en cualquier momento, cuando existan asuntos de su competencia pendientes de discusión.
- III).- Las demás inherentes a su cargo, o que tenga que cumplir de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Aplicables.

El Secretario del Comité de Vigilancia tendrá las siguientes obligaciones:

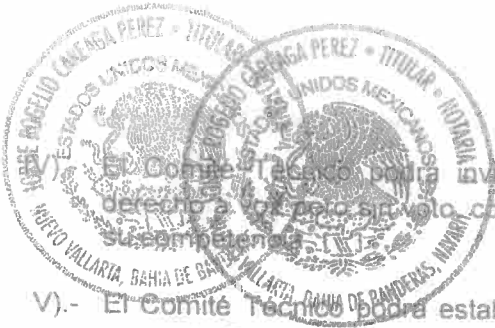
- I).- Elaborar, certificar y distribuir las actas de las juntas del Comité de Vigilancia, así como transcribirlas al libro que se deberá llevar para tales efectos.
- II).- Llevar un registro de Condóminos, con los datos proporcionados por el Administrador.
- III).- Las demás inherentes a su cargo, o que tenga que cumplir de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Aplicables.

CAPÍTULO OCTAVO COMITÉ TÉCNICO

- El Comité Técnico es el órgano, designado e integrado en términos de este Reglamento, que se encuentra investido de todas las facultades necesarias para: vigilar el cumplimiento del presente Reglamento en las materias de su competencia; autorizar, suspender o prohibir cualquier Construcción en el Condominio; imponer condicionantes para la realización de Construcción e incluso revocar una autorización otorgada para la realización de una Construcción, así como, para imponer a los infractores del mismo las sanciones que procedan. Asimismo, en sustitución, suplencia o por encargo expreso del Comité Técnico, todas las facultades de éste último establecidas en este Reglamento o algún otro ordenamiento podrán ser ejercitadas por el Administrador o el Comité de Vigilancia.

La revisión y aprobación del proyecto arquitectónico y del proyecto ejecutivo de construcción y, en su caso, de ampliación y remodelación de las edificaciones y obras exteriores del Condominio, estará a cargo del Comité Técnico, conforme a los requisitos y procedimientos que se contemplan en este Reglamento Interno; para el inicio de obra deberá contarse con la previa aprobación por escrito del Comité Técnico, sin perjuicio de que los propietarios tramiten y obtengan del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, la Licencia de Construcción y demás autorizaciones o permisos establecidos por la legislación local.

- I).- El Comité Técnico estará integrado por al menos 3 Condóminos que serán designadas por la Asamblea General de Condóminos, durarán en su encargo un año, pudiendo ser reelectos cuantas veces lo decida la Asamblea General de Condóminos. Sin embargo, el Desarrollador designará a las personas que conformarán el primero de estos Comités, el que durará en su encargo 2 años contados a partir de la constitución del Condominio.
- II).- Los integrantes del Comité Técnico no serán remunerados.
- III).- Las decisiones del Comité Técnico se adoptarán por mayoría simple, correspondiéndole un voto a cada uno de sus miembros.



El Comité Técnico podrá invitar a quien juzgue conveniente como miembro temporal, con derecho a voz pero sin voto, con el objeto de obtener su asesoría respecto a cualquier asunto de su competencia.

- V).- El Comité Técnico podrá establecer reglas de procedimiento razonables para la aplicación del presente Reglamento, en las materias que éste establezca como de su competencia. Asimismo, el Comité Técnico podrá delegar las responsabilidades relacionadas con la revisión y aprobación de planos a uno o más miembros de dicho Comité. Por razón de dicha delegación, la aprobación o no aprobación de los planos y especificaciones por parte de dichos individuos será equivalente a la aprobación o no aprobación de la totalidad de los miembros del Comité Técnico.
- VI).- Para ser miembro del Comité Técnico se deberán tener conocimientos técnicos de la materia (diseño y construcción de edificaciones) o ser profesionista de una carrera afín, además de reunir los requisitos establecidos por este mismo Reglamento para ser miembro del Comité de Vigilancia. Lo anterior, no aplicará para el caso de los miembros fundadores del Comité Técnico.

TRIGESIMO PRIMERO.- Para garantizar que todos los proyectos y obras cumplan las regulaciones estipuladas en este Reglamento Interno, los proyectos respectivos serán revisados y aprobados por el Comité Técnico.

En todos los casos el Comité Técnico determinará las consideraciones que en lo particular requiera el proyecto en cuestión para su apego al espíritu de este Reglamento Interno; reservándose el derecho de implementar restricciones adicionales si así lo requiriese un caso específico.

Corresponden al COMITÉ TÉCNICO las siguientes facultades:

- I).- Vigilar el debido cumplimiento de éste Reglamento Interno y, en su caso, solicitar la revocación de las resoluciones de las Autoridades Estatales o Municipales, respecto de proyectos u obras que no cumplan las disposiciones de éste Reglamento Interno.
- II).- Recibir las solicitudes de autorización que le sean turnadas, así como expedir o denegar los vistos buenos correspondientes; implementando un sistema de registro, control y seguimiento de los proyectos presentados por los interesados, manteniendo informada a la Asamblea General de Condóminos, acerca de los dictámenes formulados para cada caso.
- III).- Practicar las inspecciones de obra necesaria para garantizar que las construcciones se ajusten a los planos presentados y aprobados, implementando un sistema de control y seguimiento para la supervisión del avance de las obras.
- IV).- Informar a los interesados de las discrepancias entre las construcciones y los planos aprobados e indicar la acción apropiada para corregirlas, así como informar periódicamente a la Asamblea General de Condóminos sobre este particular.
- V).- Obtener la sanción del Ayuntamiento respecto de este Reglamento Interno, a fin de que sus disposiciones sean consideradas en la expedición de los permisos, autorizaciones y licencias correspondientes.
- VI).- Revisar, publicar y mantener actualizadas las normas y lineamientos generales.
- VII).- Las demás que se le fijen expresamente en este Reglamento Interno.

CAPÍTULO NOVENO
SEGUROS Y DESTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

TRIGÉSIMO SEGUNDO.- El Administrador deberá contratar una póliza de seguro contra daños en las Áreas Comunes, Servidumbres y demás bienes propiedad del Condominio, con cobertura amplia contra los siniestros y desastres naturales que se pudieran ocasionar, así como cobertura contra daños a terceros. Las sumas aseguradas de los mencionados seguros podrán ser determinadas por el Administrador, pero siempre deberán ser suficientes para reconstruir todo lo que se hubiese destruido. El pago de las primas de dichos seguros correrá a cargo del Condominio, por lo que el Administrador deberá considerarlos al presentar el presupuesto anual de gastos del mismo.

TRIGÉSIMO TERCERO.- Cada Condómino deberá adquirir por su cuenta y cargo, a partir del inicio de las obras de construcción en su o sus unidades privativas, una póliza de seguro con cobertura amplia de responsabilidad civil y daños a terceros en su persona o sus bienes, que cubra los daños ocasionados a terceros o a sus bienes por actos u omisiones de cada Condómino, de sus Ocupantes, Visitantes, Constructor o Constructores. La presente disposición, no será aplicable respecto de las Unidades Privativas propiedad del Desarrollador (incluyendo sus filiales, subsidiarias, sucesoras o fusionantes).

TRIGÉSIMO CUARTO.- En el caso de destrucción total o parcial de las Áreas Comunes y Bienes Comunes del Condominio en una cantidad de cuando menos tres cuartas partes de su valor, según se determine por las autoridades gubernamentales, Perito Valuador, o Institución Fiduciaria, los Condóminos podrán, por voto de al menos 51% (cincuenta y un por ciento) de ellos, acordar cualquiera de los siguientes supuestos:

- I).- La reconstrucción o reparación de las Áreas Comunes afectadas, en cuyo caso el Administrador procederá a restaurar las porciones dañadas o destruidas de las Áreas Comunes tan pronto como sea posible. Toda reconstrucción deberá llevarse a cabo conforme a lo establecido en el presente Reglamento.

Incluso los Condóminos minoritarios deberán contribuir a la reconstrucción de Áreas Comunes afectadas. No obstante lo anterior, cuando los Condóminos no deseen participar en dichas obras de reconstrucción, podrán vender sus derechos en el Condominio, según lo dispuesto por el artículo 60 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit.

El Administrador tendrá la facultad de modificar el diseño de Áreas Comunes para facilitar su reconstrucción, sin embargo, cualquier modificación de diseño deberá ser previamente autorizada por el Comité Técnico. En caso de que el Administrador y el Comité Técnico consideren apropiado o necesario modificar el Condominio, todos los Condóminos afectados deberán cumplir con las modificaciones. Dichos Condóminos y aquellos individuos que tengan intereses sobre lo anterior habrán de cumplir con la elaboración de cualquier documento o llevar a cabo cualquier acción para lograr las modificaciones.

Los fondos de seguro destinados a reparar y restaurar serán utilizados únicamente para dicho propósito, a menos que la Asamblea General de Condóminos decida no reconstruir, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el inciso "II).-” siguiente.

Cuando las cantidades disponibles por los fondos de los seguros con que cuente el Condominio sean insuficientes para cubrir el costo de restauración y reparación de las Áreas Comunes



dañadas, se deberá pagar una Cuota por Reconstrucción, y en tal caso, cada Condómino estará obligado a pagar de acuerdo al Porcentaje de Indiviso que corresponda a su o sus Lotes de terreno. El importe de dicha Cuota de Reconstrucción será determinada por el Administrador, debiendo ser aprobada por la Asamblea General de Condóminos.

En caso de que exista un excedente de fondos después de que se lleve a cabo la reconstrucción en cuestión por parte del Administrador de acuerdo al presente artículo, dicho Administrador tendrá la facultad discrecional de retener dichas cantidades en el Fondo de Reserva o bien podrá distribuir entre los Condóminos que hubieren contribuido a la reparación, en los mismo porcentajes en que lo hayan hecho.

- II).- La no reconstrucción o reparación de lo destruido, incluyendo las Áreas Comunes destruidas, en cuyo caso se podrá optar por dividir el terreno que comprenda el Condominio, así como los demás bienes propiedad del mismo entre los Condóminos, de conformidad con lo que al respecto acuerde la Asamblea General de Condóminos.

Las disposiciones establecidas en los incisos "I).-" y "II).-" anteriores también serán aplicables en lo conducente a la ruina y/o vetustez del Condominio.

TRIGESIMO QUINTO.- La reconstrucción o reparación de cualquier daño causado al interior de una Unidad Privativa será llevada a cabo y cubierta exclusivamente por el Condómino propietario o titular de los derechos sobre dicha Unidad, y en caso de adoptar la decisión de reconstruir después de una destrucción total o parcial, dichas obras deberán concluirse tan pronto como sea posible, de manera profesional, y de acuerdo a las Disposiciones Aplicables.

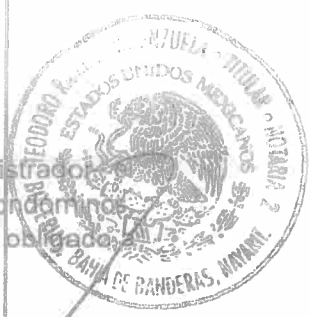
Si el Administrador determine que una Unidad Privativa no pueda ser habitada debido a la destrucción total o parcial de Áreas Comunes o Áreas Comunes de Uso Exclusivo necesarias para habitar la Unidad Privativa en cuestión, el pago de las Contribuciones podrá ser suspendido con respecto a dicha Unidad Privativa hasta que el Administrador considere que la reconstrucción de las referidas Áreas ha sido terminada y que por tanto la Unidad Privativa está en condiciones de ser habitada nuevamente. Sin embargo, el Administrador podrá elegir no suspender el pago de Contribuciones cuando considere que dicha interrupción sería adversa o afectaría significativamente la administración, mantenimiento y operación del Condominio.

**CAPÍTULO DÉCIMO
CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO Y SANCIONES**

TRIGESIMO SEXTO.- Si algún Condómino, Ocupante o Visitante no cumpliera las disposiciones del presente Reglamento, corresponderá al Comité de Vigilancia y/o al Administrador, hacer valer el cumplimiento del mismo.

Si se tuviera que emplear un Abogado para hacer cumplir el presente Reglamento a cualquier Condómino, el Condominio, Comité de Vigilancia y/o o el Administrador estará facultado para cobrar al Condómino infractor el importe de los costos y honorarios del Abogado así como cualquier otro gasto en que se haya incurrido para hacer cumplir el presente Reglamento.

El Comité de Vigilancia tomará las medidas necesarias para dar cumplimiento al presente Reglamento a cualquier Condómino incumplido, cuando no hubiera sido realizado por el Administrador, siempre y cuando así le sea solicitado por uno o varios Condóminos.



TRIGESIMO SEPTIMO.- En adición a las obligaciones aquí establecidas, el Administrador, el Comité de Vigilancia y/o el Comité Técnico podrán aplicar Sanciones a los Condóminos, Ocupantes, Visitantes, y en general, a cualquier persona, física o moral, que estando obligada a cumplirlos, violen el presente Reglamento y el Reglamento de Construcción.

I).- Las Sanciones por cada violación a este Reglamento serán las siguientes:

- A).- Al cometer la primera violación, el infractor recibirá, del Administrador, del Comité Técnico o del Comité de Vigilancia, una amonestación por escrito;
- B).- Al reincidir, el infractor se hará acreedor a una sanción pecuniaria equivalente de 20 veinte salarios mínimos vigentes para el Distrito Federal;
- C).- Al reincidir por segunda vez, el infractor se hará acreedor a una sanción pecuniaria equivalente a 100 cien salarios mínimos vigentes para el Distrito Federal; y
- D).- Al reincidir en más de dos ocasiones, el infractor se hará acreedor a una sanción pecuniaria equivalente de 200 doscientos salarios mínimos vigentes para el Distrito Federal, la cual se duplicará cada vez que persista en cometerla.

En el supuesto de que cualquiera de los Condóminos, sus Ocupantes, Visitantes, Constructor o Constructores, violen en tres ocasiones lo dispuesto por el Reglamento o el Reglamento de Construcción, independientemente de que las faltas o violaciones sean distintas en cada una de las ocasiones, el infractor se hará acreedor, por este sólo hecho, a una sanción pecuniaria equivalente de 100 cien salarios mínimos diarios vigentes para el Distrito Federal, la cual se incrementará en 50 salarios mínimos vigentes para el Distrito Federal por cada violación adicional.

Independientemente de lo anterior, los Condóminos infractores del presente Reglamento que no obtengan las autorizaciones correspondientes tanto del Comité Técnico, como de las autoridades competentes, así como que tampoco inicien y concluyan los trabajos de construcción en su o sus Lotes de Terreno dentro de los plazos al efecto determinados por este Reglamento, deberán pagar a el Condominio una sanción equivalente a 25 salarios mínimos vigentes para el Distrito Federal por cada día de retraso en el inicio y terminación de las respectivas obras de construcción en el Lote de Terreno, así como por cada día que transcurra sin que cuente con dicha autorización.

En base a lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit, al Condómino que contravenga las disposiciones de dicha Ley, se le sancionará de acuerdo a lo estipulado en el artículo 67 de la Ley en comento.

II).- Las Sanciones serán cargadas al Condómino en el estado de cuenta que le expida el Administrador.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando un Condómino, Ocupante o Visitante no cumpla con subsanar, dentro de los siguientes 30 treinta días a partir de la primera notificación por escrito que se le haga haciéndole ver el incumplimiento al presente Reglamento en el que ha incurrido, el mencionado incumplimiento, el Administrador estará facultado para tomar las siguientes medidas:

- A).- Suspensión de servicios.- El Administrador podrá suspender al o los Lotes de Terreno que correspondan al Condómino, Ocupante o visitante infractor los servicios que a su consideración



determinar, reservado el suministro de corriente eléctrica, de agua potable, el uso de la red de alcantarillado, etc.



B).- **Venta forzada.**- En todos los casos, el Condominio, por conducto de la Asamblea General de Condóminos, puede forzar la venta del Lote de Terreno de un Condómino, en apego al Artículo 49 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit, o por ejecución de una garantía real o personal en poder del Condominio sobre el citado Lote de Terreno del Condómino infractor, de conformidad con lo establecido en el numeral 53 de la cita Ley. En el caso de una venta forzada, el Condominio estará facultado para recuperar cualquiera o todas las Contribuciones, gastos de cobranza y costas legales que el Condómino de referencia le adeude o en que se hay incurrido para la venta del mismo, del producto de la venta. El remanente de tal venta quedará a disposición del Condómino infractor.

C).- Sin perjuicio de lo anterior, cuando cualquier Condómino no observare los plazos establecidos en el Capítulo Décimo Segundo del presente Reglamento para la obtención de las autorizaciones necesarias y el inicio y terminación de los trabajos de construcción de su o sus Lotes de Terreno, será causa suficiente para que el Administrador ó la persona moral que agrupe y represente a los Condóminos, pueda solicitar la ejecución judicial de las garantías constituidas por el respectivo Condominio para asegurar el cumplimiento de las disposiciones de dicho Capítulo o cualesquier

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

ARTÍCULO OCTAVO.- Cuando surjan controversias entre los Condóminos por el uso de su o sus Lotes de Terreno, las Áreas Comunes, Servidumbres u otros bienes propiedad del Condominio, así como por la interpretación, aplicación y/o inobservancia del presente Reglamento, se resolverán conforme a las siguientes reglas:

- I).- Todas las controversias que surjan entre Condóminos, entre Condóminos y el Condominio o el Administrador, así como también con relación a la interpretación, cumplimiento y aplicación de lo establecido en el Régimen del Condominio y el presente Reglamento, deberá necesariamente sujetarse al arbitraje del Comité de Vigilancia, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Aplicables, y en los términos de lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit.
- II).- La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit será, en primer termino, supletoria del presente reglamento y en segundo término el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nayarit
- III).- El procedimiento arbitral será de la siguiente manera:
 - A).- Cualquier controversia que se suscite, será resuelta mediante negociación y discusión entre las partes en conflicto. La parte que inicie la reclamación o controversia deberá notificar al Condómino infractor así como al Comité de Vigilancia por escrito, haciendo señalamiento expreso del motivo de su inconformidad y sus argumentaciones, aportando igualmente las pruebas en que base las mismas, precisando sus generales y demás información que permita su plena identificación.
 - B).- El Condómino infractor que recibió la notificación a que se refiere el párrafo anterior, deberá dentro de los (5) cinco días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que haya recibido la notificación, producir por escrito contestación a dicha reclamación o controversia, debiendo ofrecer



pareceres y fundamentos que estime pertinentes y en las que sustente su posición, debiendo hacer llegar dicha contestación al Condómino reclamante y al Comité de Vigilancia. El Comité de Vigilancia ordenará a las partes para reunirse dentro de los siguientes (10) diez días hábiles a la fecha de contestación a la reclamación. Las partes se deberán reunir cuantas veces sean necesarias con el fin de resolver la reclamación o controversia que se hubiere suscitado.

C).- En el evento de que la controversia no se hubiere resuelto mediante el procedimiento establecido en el párrafo inmediato anterior, dentro de los (20) veinte días hábiles siguientes a la fecha de notificación inicial, o si las partes no se reunieron en el plazo establecido, la controversia o reclamación será resuelta mediante el arbitraje del Comité de Vigilancia respetando en todo tiempo las formalidades esenciales del procedimiento, en especial el derecho de audiencia para la parte responsable.

D).- El procedimiento arbitral tendrá lugar en el domicilio del Condominio o en el lugar que de común acuerdo las partes señalen para ello, pero en todo caso deberá tramitarse en idioma español. El Laudo arbitral tendrá como fundamento en todo caso lo establecido en las Disposiciones Aplicables.

V).- Las reglas generales a que habrá de sujetarse el procedimiento arbitral serán las siguientes:

A).- El laudo o acuerdo arbitral admitirá las excepciones de incompetencia y litispendencia cuando el asunto objeto del mismo hubiere sido promovido ante cualquier órgano jurisdiccional competente, una vez emitido el laudo tendrá el carácter cosa juzgada, por lo que no admitirá recurso alguno.

B).- Durante el procedimiento arbitral, las partes y los árbitros seguirán los términos y plazos establecidos en el presente Reglamento o en su defecto, aquellos establecidos para estos fines en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nayarit.

C).- Los periodos de pruebas y alegatos serán irrenunciables por las partes, siendo obligación de los árbitros en todo procedimiento desahogar las pruebas y escuchar los alegatos de las partes que en ellos intervengan.

D).- El sentido del laudo arbitral será decidido por el voto de la mayoría simple de los integrantes del Comité de Vigilancia.

E).- El laudo arbitral deberá ser firmado por cada uno de los integrantes del Comité de Vigilancia, quienes podrán expresar su voto particular cuando no consintieren, en todo o en parte, el sentido del laudo; cuando alguno de dichos miembros se niegue a firmar el laudo, los restantes harán constar tal situación en el propio laudo, mismo que surtirá efectos como que si hubiere sido firmada por todos.

F).- El Comité de Vigilancia podrá decidir en amigable composición.

G).- Igualmente, el Comité de Vigilancia podrá condenar al pago de costas, daños y perjuicios a las partes e imponer multas, sin que pueda emplear los medios de apremio, salvo cuando lo haga por conducto de la autoridad judicial competente.

H).- Notificado el laudo y cuando las partes no hubiesen pedido aclaración del mismo, se turnarán las actuaciones a la autoridad judicial competente para su ejecución, cuando el laudo no hubiere sido cumplido voluntariamente.



Para la ejecución de autos y decretos también se observará el procedimiento descrito en el inciso inmediato anterior.

Quando algún miembro del Comité de Vigilancia tenga el carácter de parte (reclamante o demandado) en el procedimiento arbitral a que se refiere el presente capítulo y/o tenga un conflicto de intereses, deberá en dicho procedimiento abstenerse de participar, bajo el entendido de que los demás integrantes del Comité de Vigilancia deberán seleccionar a un tercero, que podrá ser el Administrador o cualquier otra persona. En el caso de que el tercero designado como miembro del Comité de Vigilancia tenga el carácter de Condómino, deberá estar al corriente en el pago de sus Contribuciones y en el cumplimiento al presente Reglamento. La solución y reglas para el procedimiento arbitral que se establece en el presente párrafo será resuelto de conformidad con las disposiciones del presente capítulo.

K).- En el evento de que dos o más integrantes del Comité de Vigilancia tengan el carácter de parte en el procedimiento arbitral o representen un conflicto de intereses, el juez competente será quien decida y resuelva la controversia.

VII).- Sin perjuicio del procedimiento establecido en el presente capítulo, las partes podrán ejercitar las acciones correspondientes, así como realizar los actos precautorios necesarios, si a su juicio la ejecución de dichos actos se requieren para evitar daños irreversibles, en el entendido de que los procedimientos establecidos en este capítulo serán los únicos y exclusivos para la resolución de controversias derivadas del presente Reglamento y/o este régimen de propiedad en Condominio.



CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO SIMO NOVENO.- El reglamento Interno que regirá al presente Condominio se integra de la siguiente manera:

PROPOSITOS Y OBJETIVOS

El presente reglamento establece los estándares y procedimientos bajo los cuales debe diseñarse todo proyecto que se pretenda realizar en el CONDOMINIO CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL.

Los objetivos perseguidos consisten en proveer de criterios de diseño para propietarios, arquitectos y contratistas; delinear los principios que deben observarse para proteger la belleza natural e integridad del CONDOMINIO CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL, proteger el valor y las inversiones, así como la calidad de vida en el mismo.

Las regulaciones aquí dispuestas son obligatorias para todas aquellas personas que en cualquier tiempo construyan, reconstruyan o reformen, alteren o efectúen labores de mantenimiento o de mejoras en las propiedades, o realicen cualquier cambio en el entorno existente contenido en el CONDOMINIO CEDROS FLAMINGOS CLUB RESIDENCIAL.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1 El presente Reglamento Interno, tiene como fin el de indicar a los adquirentes, inversionistas y coinversionistas del Condominio los criterios que se utilizarán para la aprobación de las obras en cualquier Condominio particular contenido en el área de aplicación establecida.



Las disposiciones de este Reglamento Interno son de observancia obligatoria para todos los titulares e interesados de los Lotes de Terrenos comprendidos en el Condominio, e bien para aquellas personas que en cualquier momento realicen acción alguna que modifique o altere las condiciones físicas del lugar; y se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto por las leyes reglamentarias y disposiciones Federales, Estatales y Municipales en la materia.

1.3 El presente Reglamento Interno deberá formar parte de todos los contratos y escrituras públicas de transmisión de la propiedad de cada Lote de Terreno del Condominio Cedros Flamíngos Club Residencial. El traslado de dominio, herencia o cesión de derechos no exime al nuevo propietario de esta disposición.

1.4 La no observancia del presente reglamento será sancionada por el Comité Técnico del Condominio Cedros Flamíngos Club Residencial, pudiéndose llegar hasta la suspensión de la obra, apoyados por la Dependencia Competente del H. Ayuntamiento Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit.

1.5 Para todo asunto previsto y no previsto en el presente reglamento, el Condómino y el Constructor aceptan la competencia del Comité Técnico como representante de la Asamblea General de Condóminos, la cual es la máxima autoridad del Condominio.

1.6 El Condómino será responsable directo del cumplimiento de las normas contenidas en este reglamento. El revendedor y usuario también serán responsables solidarios de su estricta observación.

1.7 El Comité Técnico, si lo estima pertinente, podrá acudir ante las autoridades municipales o estatales correspondientes a solicitar que no se expida licencia de construcción alguna, sin el consentimiento y número oficial (en caso de que éste último sea necesario) a quien no les presente previamente la autorización del Comité Técnico.

COMITÉ TÉCNICO

2.7 Aprobación de Proyectos por el Comité Técnico

Todo proyecto arquitectónico que se pretenda llevar a cabo, deberá cumplir con la previa aprobación por escrito del Comité Técnico y, posteriormente, del Ayuntamiento mediante la licencia de construcción correspondiente, debiendo cumplir con lo estipulado en las leyes de la materia, además de las disposiciones del presente Reglamento Interno. Cada proyecto deberá contar con un Perito autorizado por Obras Públicas Municipales, que será el responsable de la correcta ejecución de las obras.

El Comité Técnico podrá rechazar, parcial o totalmente, cualquier proyecto que no se ajuste al presente Reglamento Interno, que no reúna las características de calidad establecidas, que obstaculice la vista o la tranquilidad de terceros y en general, que implique menoscabo a la imagen arquitectónica del Condominio indicando las adecuaciones que deberán realizarse. Igualmente queda facultado el mismo comité a aceptar el proyecto, que aunque no apegándose totalmente al presente reglamento, sea un proyecto digno de construirse por sus soluciones integrales dirigidas a embellecer el entorno donde se vaya a realizar. (ver especificaciones en lineamientos arquitectónicos, punto No. 5)

Con la base en el dictamen aprobatorio que en su caso emita el Comité Técnico, los titulares deberán recabar, de las autoridades competentes, las licencias y permisos establecidos en la materia, debiendo acreditar ante el Comité Técnico la expedición de los mismos.

En consecuencia, exceptuando la limpieza general y despalme de terreno, queda prohibida la



La ejecución de trabajos preliminares de preparación del sitio o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones que se refiere el párrafo anterior.

La construcción deberá ser realizada, invariablemente, de acuerdo con los planos autorizados por el Comité Técnico y Obras Públicas Municipales; cualquier modificación al proyecto original deberá ser sometido a la autorización de dichos órganos.

En caso de que la obra no se realice de conformidad con los planos autorizados por el Comité Técnico, éste podrá ordenar la suspensión de la obra y la modificación parcial o total de la misma, quedando todos los gastos que ello origine a cargo del Responsable de la obra y/o titular, sin perjuicio de que en su caso promueva ante el Ayuntamiento, la clausura y/o demolición de la misma.

2.2 Requisitos para la aprobación de proyectos.

El Desarrollador podrá presentar al Comité Técnico un anteproyecto con el fin de recibir la orientación pertinente para la presentación definitiva del proyecto, mismo que deberá contener la siguiente información:

I. Datos de Proyecto.

- A) Croquis de la localización indicando número de manzana y de lote y nombre de las calles con la que colinda.
- B) Superficie de lote, con cálculo del área cubierta y del coeficiente de utilización del suelo o Coeficiente de ocupación (CÚS).
- C) Coeficiente de ocupación del suelo (COS), indicando el punto más bajo de cada plataforma para la mediación de la altura de la edificación.
- D) Superficie de áreas verdes y de superficies de áreas exteriores jardinadas o pavimentadas, o jardinadas. (Cuadro de áreas).
- E) Relación de los materiales y acabados.

II. Proyecto.

- A) Levantamiento topográfico con curvas de nivel de cada metro, y en la escala adecuada según la dimensión del área o lote afectado.
- B) Plantas arquitectónicas por nivel a escalas adecuadas según la dimensión del proyecto de que se trate y que permitan su cabal comprensión, con niveles y proyecciones de techos y cubiertas, límites de propiedad, límites de servidumbres, con acotaciones en escala métrica.
- C) Planta de techos.
- D) Planta de obras exteriores o cubiertas (jardinería, terrazas, estacionamientos, andadores, elementos de división en colindancias, iluminación exterior, etc.)
- E) Fachadas incluyendo acabados, colores y nomenclatura.

2.3 Requisitos para Aprobación Definitiva de Proyecto.

Para obtener la aprobación definitiva del proyecto por parte del Comité Técnico, el interesado deberá presentar solicitud escrita, anexando copia del expediente técnico, debidamente firmado por el responsable de la obra, conteniendo:

I. Documentación

- A).-Copia de escritura del predio o contrato de compraventa.
- B).-Recibos al día de las contribuciones prediales, así como de las cuotas por concepto de gastos comunes.
- C).- Copia del contrato celebrado entre el propietario y el constructor.



Datos de Proyecto

- A).- Croquis de localización indicando número de manzana y de lote y de nombre de las calles colindantes.
- B).- Superficie del lote con cálculo de área cubierta y del coeficiente de utilización del suelo y superficie total de construcción (CUS)
- C).- Coeficiente de ocupación del suelo (COS), indicando el punto más bajo de cada plataforma de desplante para la medición de la altura de la edificación.
- D).- Superficie de áreas exteriores no techadas, ya sean jardinadas o pavimentadas. (Cuadro de áreas).
- E).- Cálculo de demandas de servicios (agua, electricidad, etc.)
- F).- Memoria descriptiva de los materiales y acabados a ser utilizados.

III. Proyecto

- A).- Levantamiento topográfico, en la escala adecuada según la dimensión del área o lote afectado, con curvas de nivel a cada metro si el desnivel del terreno es superior al 5% en cualquier sentido, incluyendo la localización del arbolado existente con una altura mayor o igual a 3.00 m. y/o 25 cm. de diámetro en su tronco.
- B).- Planta de plataformación, indicando cortes y rellenos, o escalonamientos para el desplante de la edificación.
- C).- Plantas arquitectónicas por nivel a escala adecuadas con niveles, especificaciones y acabados, incluyendo:
 - A).- Red de drenaje.
 - B).- Red de aguas pluviales (ubicación de filtros, cisterna, aljibe, pozo de absorción.).
 - C).- Proyecciones de techos y cumbres, límites de propiedad, límites de servidumbres.
 - D).- Nombres de los espacios que conforman el proyecto.
 - E).- Planta de los techos o cubiertas.
 - F).- Planta de cimentación con detalle correspondiente.
 - G).- Planta de obras exteriores (jardinería, terrazas, estacionamientos, andadores, elementos de división en colindancias, iluminación exterior, etc.)
 - H).- Secciones longitudinales y transversales, relacionando las cotas y alturas al nivel natural del terreno que corresponda. Dichas secciones deberán mostrar ventilaciones e iluminaciones de áreas críticas, como baños y escaleras.
 - I).- Fachadas incluyendo colores y nomenclatura.
 - J).- Detalles que permitan la correcta interpretación de la obra pretendida.
 - K).- Memoria de cálculo estructural
 - L).- Autorización de Impacto Ambiental.

3. DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCION.

3.1 Inicio de Obras

Todo titular de un Lote de Terreno, deberá pagar todos los impuestos, derechos, servicios y gastos que origine la construcción y operación de su Condominio.

Para poder dar inicio a una construcción o remodelación, el encargado de Obras deberá contar con lo siguiente:



A) Fianza de proyecto y especificaciones de construcción, debidamente autorizados, firmados y sellados por el Comité Técnico.

B) Recibo que acredite el pago del permiso interno de Construcción ante la Administración del Condominio Cedros.

C) Constancia de haber entregado original y copia legible de fianza a favor de la Administración del Condominio Cedros para garantizar el cumplimiento del Reglamento Interno por un importe que fijara el Comité Técnico. En esta fianza deberá consignarse que solo podrá cancelarse con la autorización expresa y por escrito del Administrador del Condominio Cedros en funciones, y en ningún caso si el permiso de habitabilidad del Ayuntamiento no ha sido expedido.

3.2 Supervisión de Obras

El Administrador del Condominio Cedros, así como los representantes del Comité Técnico, tienen facultades para la inspección del proceso de las obras en el Condominio. Los responsables de las obras deberán permitir el acceso y toda clase de facilidades para el cumplimiento de tal cometido.

En el caso de obras irregulares o carentes de autorización, la Administración del Condominio Maestro lo comunicará al Comité Técnico, el cual, de juzgarlo necesario, ordenará la suspensión inmediata de las mismas para que el Responsable de la Obra presente solicitud de regularización en un plazo no mayor de 15 días, contando a partir de la fecha en que sea notificado, vencido el cual se procederá, según el caso, en los términos que indica este Reglamento Interno y lo previsto en la Ley.

Las visitas de obra que la Administración y/o el Comité Técnico del Condominio Cedros realicen, deberán quedar registradas en una bitácora que el constructor o responsable de la obra deberá llevar para el registro de avances y en su caso, de modificaciones técnicas del proyecto original de la obra.

El Comité Técnico podrá citar al Responsable de Obras en cualquier momento durante el proceso de construcción de una obra, para solicitar las aclaraciones necesarias y efectuar las observaciones pertinentes, estando el Responsable de Obras obligado a responder a dichos criterios en un plazo no mayor a 5 días hábiles.

Al término de la obra, el responsable de la misma deberá dar, por escrito, el aviso correspondiente al Comité Técnico, el cual expedirá el comprobante respectivo en un término no mayor a 30 días, a partir de la fecha de aviso de terminación de obras.

3.3 Permiso de Habitabilidad.

La edificación deberá contar con el número oficial del Condominio Individual en un lugar visible.

Se deberá solicitar a la Asamblea General de Condominios del Condominio Cedros o, en su defecto, a la Administración, el permiso de habitabilidad, por lo menos 30 días antes de la fecha programada para ocupar la edificación. Para la expedición de dicho permiso, la obra deberá estar totalmente terminada.

3.4 Liberación de Fianzas.

De no contar con los permisos de habitabilidad correspondientes, no se autorizará el ingreso de los camiones y/o mudanzas, ni se liberará la fianza otorgada a la Asamblea General de Condóminos del Condominio Cedros y/o a la Administración.

La ocupación de edificaciones sin permisos de habitabilidad, será motivo suficiente para la exigibilidad de la fianza.

3.5 Control de Proceso de Obras.



De la infraestructura existente.

Los daños que cualquier persona física o colectiva ocasione durante el proceso de obra, obligan al responsable a su total reparación, a entera satisfacción de la Asamblea de Condóminos, o al pago de los daños y perjuicios que se hubieren causado, en cuyo caso los titulares serán solidariamente responsables de los mismo. Para reparar los daños ocasionados durante el proceso de obra a: circuitos, accesos, banquetas o guarniciones, se requerirá de licencia previa por escrito del Comité Técnico, quien independientemente de las licencias oficiales, fijará en cada caso las condiciones en que se otorgue, quedando obligado el titular al total restablecimiento de las áreas o elementos afectados.

II. De las instalaciones Provisionales y Bodega de Materiales.

Los campamentos y/o bodegas de construcción deberán instalarse dentro del predio a construir, en el entendido de que estas instalaciones serán de carácter temporal y por ningún motivo excederán de un periodo mayor a 15 días posteriores al señalado en el contrato para la terminación de la obra objeto del mismo. En caso de no ser retirados en al término del plazo señalado, la Administración podrá retirar dichas instalaciones con cargo al propietario.

Dentro de estas instalaciones el encargado de obras dispondrá de espacios para la caseta del velador, oficina, taller, bodega de materiales y equipo, comedor y todo lo que juzgue necesario para el Condominio de sus actividades, en forma especial se responsabiliza al propietario y/o encargado de obras de la sanidad y buena marcha de su campamento. Dichas instalaciones deberán construirse dejando libre la servidumbre frontal y lateral que corresponda a cada caso.

Los materiales necesarios en el proceso de construcción estarán almacenados dentro de la propiedad en cuestión, sin que se permita la invasión de predios o áreas públicas o comunes para tal efecto.

Todo residuo o producto del proceso de construcción, deberá confinarse en el predio de que se trata, debiendo contar con almacén o contenedor de basura para retirarse periódicamente para evitar su acumulación, depositándolo en el basurero municipal.

Todas las obras en construcción deberán contar con letrinas para el uso de los trabajadores de las mismas, con las medidas de sanidad señaladas por las autoridades, y sin que cause efecto nocivo alguno, y estarán ubicadas dentro de la propiedad y fuera de la servidumbre frontal, señalada con anterioridad.

III. Del Personal de Obra.

El horario de trabajo a que deberán sujetarse el personal y proveedores de las obras será de Lunes a Viernes de 07:00 a 18:00 horas y los Sábados de 08:00 a 13:00 horas.

Solamente previo permiso por escrito del Administrador del Condominio se podrá trabajar en horarios diferentes a los aquí estipulados. El velador de la obra será la única persona que podrá permanecer a toda hora en la misma, quedando prohibido el acceso de acompañantes y la tenencia de animales o mascotas. En caso de que la obra se encuentre en un coto privado y restringido, no se permitirá a ningún trabajador o velador permanecer dentro de la obra después de los horarios establecidos

Se permitirá el uso de radios u otros aparatos de sonido en el horario normal de trabajo antes mencionado y a volumen moderado. El constructor tratará de que su equipo (maquinaria, vehículos, herramientas, etc.) haga el menor ruido posible evitando molestias a los vecinos.



El responsable de esa obra deberá entregar en la caseta de vigilancia una relación de contratistas, proveedores y persona a su cargo, con base en la cual se otorgará un pase de ingreso que deberá ser actualizada por lo menos cada dos semanas, hasta el término de la construcción. Todo trabajador deberá portar gafete que lo identifique e igualmente identifique su domicilio de trabajo y el propietario de esa obra será responsable del actuar de sus trabajadores.

La administración emitirá una circular para informar los días no laborables adicionales a los establecidos por la Ley Federal de Trabajo durante el año en curso, los cuales se deberán respetar cabalmente.

El personal no podrá deambular por el Condominio.

4. LINEAMIENTOS URBANISTICOS

La limitación en el desplante y volumen de las edificaciones tiene el propósito de proteger la zona habitacional y velar por la conservación de su entorno. Para lograr estos objetivos, se establecen las siguientes normas y regulaciones para usos del suelo, densidades y de los volúmenes construidos en las áreas destinadas para ello.

4.1. Usos del Suelo.

El uso del suelo es el propósito específico al que podrán destinarse las zonas, áreas y predios señaladas en el Plan Maestro de Usos del Suelo del Condominio, que se forma el anexo gráfico y que es parte integral de este Reglamento Interno.

Los usos permitidos dentro del Condominio serán: el uso Habitacional, el Comercial, Servicios y el Recreativo, cualquier otro uso no especificado, se considera como prohibido. Será sujeto a las evaluaciones del Comité Técnico para establecer su compatibilidad con los usos dominantes o propuestos, en base a lo cual se autoriza o prohibirá.

El uso Habitacional se refiere los tipos de vivienda tanto permanentes como temporales; que podrán desarrollarse de acuerdo a la siguiente clasificación:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

- (RDM)** Residencial unifamiliar densidad media:
Entendiéndose como tal, la casa habitacional por lote individual y en la densidad correspondiente, de acuerdo a tabla del punto 4.3
- (RDB)** Residencial Unifamiliar densidad baja:
Entendiéndose como tal, la casa habitación por lote individual y en la densidad correspondiente, de acuerdo a la tabla del punto 4.3
- (RBC)** Residencial baja en clusters:
Entendiéndose como tal, la casa habitación por lote individual y en la densidad correspondiente, de acuerdo a la tabla del punto 4.3
- (CH)** Habitacional en Condominio Horizontal.
Se entenderá por condominio horizontal la agrupación de viviendas unifamiliares dentro de un mismo lote, con la característica de que pueden estar aisladas, entrelazadas o adosadas en forma horizontal, en donde cada titular tiene derecho de propiedad sobre un lote particular y de las edificaciones construidas en el, más copropiedad de las áreas de aprovechamiento común, incluyendo las edificaciones o instalaciones construidas en ellos.
- (CV)** Vivienda en Condominio Vertical.



Se entenderá por condominio vertical las unidades de vivienda agrupadas en edificaciones, superpuestas en un número mayor a dos unidades; en donde cada titular tiene derecho de propiedad sobre una unidad particular, así como las propiedades del terreno o áreas de aprovechamiento común, incluyendo las edificaciones o instalaciones construidas en ellos, estas últimas de forma proporcional.

(UM)

Comercial uso mixto
 En el uso de Comercial y de Uso Mixto, se refieren los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano para satisfacer la demanda de los habitantes, usuarios y visitantes del Condominio.
 Comprende instalaciones de servicios carreteros, tales como comercios y servicios básicos; que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales en las que se encuentren ubicados; compatibles con el uso habitacional dispuesto. Para el uso "Centro Comercial" (CC) se considerará bajo estas mismas características.

(AC)

Recreativo
 El uso recreativo, comprende instalaciones para el entrenamiento y actividades lúdicas, que realcen el atractivo del Condominio y satisfacen las necesidades para el bienestar social de sus habitantes y visitantes; y se clasifica a continuación:
CD Club Deportivo y Social

(AC)

Area Común
 El área común se define como el espacio integral de una zona residencial específica, la cual pertenecerá a todos los propietarios, en partes iguales, del coto específico donde se localice éste. El uso de éste se limita a la conservación de áreas verdes de una manera ordenada, conforme al punto No. 6.2 de este reglamento.

4.2. Índices Urbanísticos.

- I. La densidad es el parámetro que determina la concentración máxima de unidades permisibles en un lote determinado del Condominio, pudiéndose dar estas unidades en viviendas, cuartos y locales, dependiendo del Uso del Suelo del que se trate.
- II. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (**C.O.S.**) es el factor que indica el área máxima de desplante dentro de un lote. Para conocer la superficie máxima de desplante, se multiplicará la superficie del lote por este factor.
- III. El Coeficiente de Utilización del Suelo (**C.U.S.**) es el factor que indica la superficie máxima total construida dentro de cada lote particular. Para conocer la superficie máxima de construcción permitida, se multiplicará la superficie del lote por este factor.
- IV. La altura máxima será medida desde la plataforma de desplante de la construcción de que se trate, que está en contacto con el nivel del natural del terreno. La altura se expresa en pisos o metros con un máximo de 3.50 m. Por piso.
- V. En las cumbres en los techos inclinados, la altura máxima será la resultante de una pendiente máxima de 30% de inclinación; los elementos de ornato (Torretas, chimeneas, linternillas, etc.) tendrán como altura máxima 3.00 m. Sobre el cerramiento del último nivel.
- VI. La superficie mínima de lotes por cada tipo de zona, implica que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores a las establecidas.
- VII. En las servidumbres posteriores, no se permitirá ningún tipo de construcción, techumbre o pergolado, respetando al 100% en áreas verdes.
- VIII. Para construcción de viviendas en esquina de cabeceras de manzana, la restricción posterior será nula, salvo la servidumbre correspondiente, que quedará sujeta a las restricciones del punto VII. de estos índices urbanos.
- IX. En los frentes de los lotes residenciales, no se permitirá el uso de rejas de ningún tipo, ni ningún muro.



aplicación de los índices urbanísticos de acuerdo a los usos:

HABITACION FAMILIAR

(CH) Vivienda en Condominio Horizontal densidad media:

- Densidad: 40 Viv/ha.
- Lote mínimo de 160.00 m2.
- Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.): 1.60 en relación a la superficie del lote.
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.): 0.80 de la superficie del lote
- Altura: 2 niveles, de 3.5 m máximo por nivel, pudiendo construir el 10% del (C.U.S.) en tercer nivel.

(CV) Vivienda en Condominio Vertical:

- Densidad: 80 Viv/ha.
- Lote mínimo de 4,000 m2 con un frente mínimo de 30 metros.
- Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.): 3.00 en relación a la superficie del lote.
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.): 0.50 de la superficie del lote
- Altura: 6 niveles, de 3.5 m2 máximo por nivel, pudiendo construir el 10% del total construido en un séptimo nivel.
- Para amenidades dentro del Condominio se permite un 10% adicional al C.O.S. señalado dejando por lo menos 30% para áreas verdes.
- En caso de preferir por estacionamiento en sótanos debajo del nivel de banqueta, estas áreas no contabilizarán para el cálculo del C.O.S. y C.U.S.
- Las circulaciones verticales a través de escaleras con rampas de 1.80 m2 de ancho mínimo y un elevador con capacidad de 10 personas por edificio.

II. COMERCIAL Y DE SERVICIOS

- La superficie de los lotes será de mínimo 480 metros cuadrados
- El frente mínimo de lote será de 16 metros
- Se podrá construir Comercios y Servicios, con un Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) 2.1 y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) 0.70 de la superficie del lote.
- Cada local deberá proveer independientemente los servicios sanitarios suficientes para cada caso, que será de dos inodoros y un lavabo para mujeres y un inodoro, un mingitorio y un lavabo para hombres por local de 400 m² construidos.
- Los comercios o centros comerciales con superficie de venta mayor a 1,000 m² deberán contar con un espacio destinado para servicio médico de emergencia, que deberá contar con el equipo e instrumental necesarios.
- Los requerimientos de estacionamiento serán los especificados en la página No. 17

4.4 Restricciones y Areas de Servidumbre.

Se refiere a las franjas de terreno dentro de cada lote, que deberán permanecer libres de construcción, solo se permitirán voladizos en el 30 % de su superficie. Dependiendo del tipo de lote, se aplicarán las siguientes restricciones:

Conforme a su ubicación y colindancias las restricciones serán las siguientes:

Restricción Frontal:	
- Colindante con la Carretera	10.00 m.
Restricciones Posteriores	
- Colindante a lotes	3.00 m.
- Colindante a áreas comunes	3.00 m.
Restricciones en Condominios Verticales	
- Colindante a lotes	9.00 m.
- Colindante a límite de fraccionamiento	5.00 m.



Separación entre edificios dentro del mismo lote

18.00

Regulaciones Generales

En los lotes en donde se está destinado a vivienda en condómino horizontal o vertical se podrá construir caseta de control de acceso en la servidumbre frontal, vinculada al estacionamiento, aleros, volados y salientes sobre servidumbre frontal y/o posterior no podrán ser mayores de 1.50 m. Y en las servidumbres laterales de 0.60 m.

Cuando dos o más lotes se integren en uno solo, las restricciones a servidumbres se aplicarán para el lote resultante, siempre que éste incida sobre un mismo uso, debiéndose cumplir con lo referente a las subdivisiones o a las fusiones, de acuerdo a la legislación, o bien a la aprobación del Comité Técnico.

En caso de que se autorizara la subdivisión de un lote determinado, las restricciones a servidumbres se aplicarán para el lote generado. En lotes unifamiliares no se permite dicha subdivisión.

II. Restricciones Especiales.

Si en la colindancia entre dos lotes, existiera una red de servicios, se deberá dejar una servidumbre de 1.50 m. A cada lado del eje de la tubería; los propietarios de los lotes deberán permitir el acceso a esta área al personal de mantenimiento y servicios.

4.5 Estacionamientos.

La norma se expresa en número de espacios por unidad con relación a los metros cuadrados de construcción. Por cajón se considera un área mínima de 2.40 x 6.00 m. para autos grandes y un área mínima de 2.20 x 5.00 m para autos pequeños, pudiendo considerar hasta el 50% de estos para efectos de cálculo, sin incluir circulaciones; estas últimas tendrán 3.00 m. Como mínimo por cada 40 m² de circulación.

Para viviendas hasta de 350 m ² construidos	Dos cajones por vivienda.
Vivienda de 351 a 500 m ² construidos	Tres cajones por vivienda.
Viviendas de más de 501 m ² construidos	Cuatro cajones por vivienda

Para los Condominios Verticales:

- Departamentos. Hasta de 150 m ² construidos	Un cajón por departamento
- Departamentos de 151 a 300 m ² construidos	Dos cajones por departamento
- Departamentos de más de 301 m ² construidos	Tres cajones por departamento

- Para Comercios y Servicios	Un cajón por cada 40 m ² Construidos (superficie total).
------------------------------	--

No se permitirá estacionarse en calles, a excepción de los lugares previamente señalados para ello por el Condominio.

Para la vivienda en Condominio, si la zona de estacionamiento se conforma como área común, no se permitirá cajones de estacionamiento que para su ocupación implique el desplazamiento de otros vehículos, tampoco se permite ningún tipo de división temporal o permanente.

Los estacionamientos que cuenten con más de seis cajones deberán tener un solo acceso desde la vía pública y una o dos salidas.

5. LINEAMIENTOS ARQUITECTONICOS.



1.4.1 Tipos de edificaciones:

Se plantean diferentes formas y espacios que caracterizan la Arquitectura Mexicana, en una conjugación consistente en cuanto al uso de materiales, escala, relación entre masa y volúmenes, la cual dará una variedad de expresiones sin comprometer la calidad del sitio y el valor del Condominio.

Los ejemplos presentados a manera ilustración, pueden indicar el manejo de dichos elementos arquitectónicos, que busca armonía con el entorno ecológico y cultural.

Se dará preferencia el uso de materiales regionales naturales, o de apariencia similar, que sean autorizados por el Comité Técnico, el dominio del macizo sobre el vano; el uso de patios o jardines interiores; techos inclinados evitando en lo posible el techo plano; el manejo de formas y volúmenes que cancelen la monotonía en la apariencia exterior, en la cual quedará prohibido el uso de materiales reflejantes, debiendo usarse texturas, colores, dimensiones y elementos característicos con el estilo para el logro de una imagen uniforme, sin que contrasten aparatosamente y pongan en riesgo la unidad que debe de dominar en el conjunto.

Todas las fachadas exteriores, incluyendo la de techos o azoteas, deberán terminarse en su totalidad, quedando prohibido el uso de instalaciones visibles sobre las fachadas, a excepción de gárgolas o bajantes ornamentales para sus aguas pluviales.

5.2 Elementos Arquitectónicos.

I. Techos.

Debe predominar en las edificaciones un 60% como mínimo de techos inclinados, debiendo estar revestidos con teja de barro color natural en forma de media caña o similar, permitiendo el resto 40% de superficies planas.

Se recomienda en los pretilos de los techos planos, rematados con ladrillo rojo o cantera.

La pendiente mínima de los techos inclinados será del orden del 30%.

La superficie de iluminación cenital (tragaluces, linternillas, domos, etc.) no deberá ser mayor al 10% de la superficie total de los techos planos, debiéndose reducir al mínimo posible la importancia visual de estos elementos al exterior.

II. Muros.

Los acabados de los muros podrán ser aparentes de piedra o cantera, de ladrillo de lama, adobe.

Los aplanados o enjarres tanto para interiores como exteriores con texturas rugosas, repellados, rústico y terminado con pintura a la cal, o vinílicas, las pinturas de aceite no se podrán aplicar en fachadas, a menos que sean matizadas y específicamente en elementos estructurales.

III. Ventanas.

Los vanos para las ventanas serán profundos que acentúen el juego de luz y sombra en contraste con los muros ciegos. La superficie mínima será del 15% de la superficie de la habitación con el 50% de ésta con ventilación. En el dimensionamiento de las ventanas, se tomará en cuenta lo siguiente:

- A). Deberán resolverse verticalmente en proporción 1:2, enmarcándolas con cantera, abultado o pintura, arrancando a los 40 cm como mínimo a partir del nivel de piso, a excepción de ventanas que comuniquen otra área específica. Opcionalmente podrán tener molduras, remates con cornisa, herrería sobrepuesta o repisones.
- B). Cuando por razones funcionales se requiera que algún vano de la edificación sea de cristal, deberá remeterse a un mínimo de 0.60 m del paño de fachada, de manera que conforme un segundo plano respecto a la construcción.

IV. Puertas.



Las dimensiones mínimas de las puertas de ingreso será de 0.90 mts de ancho por 2.10 mts de alto y las dimensiones mínimas de las habitaciones será de 0.80 mts de ancho x 2.10 mts de alto. Al igual que las ventanas, se recomienda resolver las puertas en una proporción 1:2, manteniendo en lo posible las siguientes características: marcos de piedra aparente, o abultados con enjarrados, pintados, repisones, cornisas, remates con medallones de piedra, las puertas deberán ser completas de madera, con diseño a base de molduras, estrias, acentuando siempre la verticalidad; completando chapas, aldabones etc., en bronce, cobre o hierro vaciado. Las puertas podrán ser de otro material diferente a la madera, previa autorización del comité técnico.

V. Balcones.

Se recomienda que los balcones no sobresalgan más de 70 cm del paño de construcción. utilicen: en su base en moldura de piedra o cantera, forjada y enjarrada o vaciada en concreto con recubrimiento de cantera o enjarre; rejas de hierro forjado o vaciado a nivel de pasamanos o sobrepuesta en su totalidad y con altura mínima de 90 cm.

Las bases pueden apoyarse en ménsulas de cantera o piedra labrada, ó forjados en enjarradas con forma de moldura. Los balcones podrán cubrirse con aleros o techos inclinados únicamente.

VI. Pisos y Pavimentos.

Los pavimentos en áreas exteriores podrán ser a base de piedra de río, braza, laja, ladrillos o cerámica; junteados con piedra de río o bien juntas a hueso resanadas con cemento.

VII. Elementos en Colindancias.

En las colindancias entre los lotes se podrá delimitar con muros de tabique rojo aparente o terminado con aplanado rústico, con una altura de 1.30 metros sobre el nivel del terreno natural. Se evitarán los muros colindantes en áreas de servidumbre. Se permite sembrar arbustos que estén en la colindancia en sustitución del muro.



En el caso de la aplicación de materiales aparentes, los colores serán los propios naturales del material, en los aplanados de fachadas a la gama deberá ser de colores pasteles debidamente aprobados por el Comité Técnico. Quedan prohibidos los colores deslumbrantes bajo el sol, o colores estridentes.

En los rodapiés, marcos de puertas y ventanas se podrán utilizar otras gamas de colores, recomendándose utilizar un solo tono en zoclos, ornamentaciones y molduras, marcos de puertas y ventanas. Para la herrería y manguetería tonos oscuros, negro o bien el tono de la madera natural.


5.4 Señalamientos.

Los señalamientos dispuestos para normar la forma arquitectónica resultante, se darán a manera de guía para facilitar la evaluación del proyecto por el COMITÉ TÉCNICO el cual, para no limitar la expresión del diseñador o propietario, estará abierto a propuestas que puedan ser aportaciones que enriquezcan el vocabulario o estilo arquitectónico buscado para tipificar al CONDOMINIO; estando su aprobación sujeto al trámite dispuesto para ello.

Durante el proceso de la construcción en viviendas, se permitirá solamente un letrero de identificación no mayor de 1.50 m², de trabajo o del contratista, en el caso de construcciones comerciales, se permitirán letreros de 15 m² como máximo. Todos los señalamientos deberán ser retirados a más tardar 15 días después de que la construcción haya sido terminada.

5.5 Módulos de Servicio.

Todas las viviendas deberán contar con un módulo de servicios ubicado al frente de la propiedad a



no mayor de 2.50 m del parámetro de la calle. Dicho módulo contendrá los medidores de energía eléctrica, agua potable, los depósitos de basura, así como el número oficial y nombre de la propiedad, debiendo apegarse al diseño establecido por el COMITÉ, ocultos a la vista pero accesibles a la supervisión oficial y de servicios de mantenimiento a antenas.

6.0 Instalaciones de Servicio.

Todas las instalaciones de servicio (antenas, tinacos, tanques estacionarios, equipo de aire acondicionado etc.) deberán estar ocultas desde cualquier punto circundante, debiendo ser estos elementos parte integral de la construcción.

Los patios de servicio, tendaderos o cualquier otra área de servicio deberán ser parte integral de la construcción delimitándose a base de muros, celosías o setos y enviando su vista desde el exterior.

La ubicación de antenas aéreas, parabólicas y estaciones de recepción terrestres estarán sujetas a la revisión y aprobación del Comité Técnico.

6. LINEAMIENTOS DE PROTECCION AL AMBIENTE.

6.1 Emplazamiento de las edificaciones y vistas.



En la ubicación de la edificación e instalaciones, deberá observarse el realizar la menor alteración a las condiciones del entorno

Para su cumplimiento se deben observar:

I. Protección contra la Erosión.

Las edificaciones o instalaciones, deberán respetar las condiciones naturales del terreno y en caso de alterarlas por razones de diseño, éste deberá ser revisado y autorizado por el COMITÉ TÉCNICO previo a su ejecución. El diseño arquitectónico se procurará hacer preservando el relieve natural y especies vegetales.

II. Causas y Esguimientos Naturales.

Los causas corrientes y los esguimientos intermitentes no deben ser modificados, por el contrario deberán protegerse con el fin de preservarlos como tales, por tanto queda prohibido represar causas o esguimientos de forma tal que se altere el flujo natural del agua.

En los lotes cuya colindancia sea con un esguimiento permanente de deberá respetar una servidumbre de 5.00 m contados a partir del centro del esguimiento hacia ambos lados como lo indica la Ley de Aguas Nacionales; está franja deberá ser cuidada y mantenida por los propietarios de dichos lotes.

III. Adecuación al Relieve Natural, Derechos de Vistas.

Para el apego al relieve del terreno, en pendientes mayores al 10% se evitará un solo bloque de construcción, favoreciéndose la realización de plataformas o escalonamientos adaptados a tal topografía.

El volumen construido e instalaciones, no deberán obstaculizar las vistas de que gocen las edificaciones existentes en los lotes vecinos.

Dependiendo del diseño arquitectónico y de las características del sitio, podrá haber restricciones adicionales, si el COMITÉ TÉCNICO determina que las vistas comprometen la privacidad de cada propietario.

IV. Adecuación al Entorno Natural.



El emplazamiento de los cuerpos de edificación dentro de un predio deberá respetar los árboles y la vegetación existentes; en el caso de que la ejecución del proyecto requiera la sustitución de un árbol, se deberá sembrar, mediante transplante, 5 individuos de la misma especie afectada, todo bajo la supervisión del COMITÉ TÉCNICO.

V. Obras Exteriores.

Las obras exteriores (andadores, banquetas y pisos exteriores) dentro de los límites de propiedad de cada predio, se pavimentarán con materiales que permitan la infiltración del agua al subsuelo, tales como empedrados (piedra laja o canto rodado), cantera, tabiques (ladrillos) y losetas de barro, o en su defecto adoquines de piedra.

Para el acceso a las Viviendas Unifamiliares y en condominio se deberá utilizar el mismo material de las calles de cada zona del CONDOMINIO, en dichos accesos, por lo menos hasta el control de ingreso o elementos divisorios en las colindancias de los lotes.

6.2 Redes de Servicio e Instalaciones.

Todas las redes de servicio o de infraestructura deberán ser ocultas, así mismo todas las viviendas deberán contar con sistemas separados para las aguas pluviales, jabonosas y negras.

I. Drenaje Pluvial.

Las aguas pluviales provenientes de pisos, terrazas y cubiertas deberán encauzarse a través de trincheras o tuberías hacia un pozo de absorción, evitando la interferencia con los escurrimientos superficiales del terreno.

El desalojo de aguas pluviales en estacionamientos no deben ser encauzadas hacia las vías públicas, debiendo de infiltrarse al subsuelo a través de instalaciones dentro del mismo predio, dirigidas hacia el pozo de absorción. Dicho pozo deberá contar con líneas de demasías conectadas a la red de drenaje general.

Deberán respetarse y mantenerse todos los drenes y escurrimientos del Condominio.

II. Drenaje Sanitario.

Las descargas sanitarias se conectarán a la red general de drenaje sanitario, quedando prohibidas las fosas sépticas y por ninguna circunstancia podrán desalojarse directamente a los accesos, circuitos, cuerpo de agua, arroyos o cualquier área común.

La conexión del alcantarillado de cada predio particular a la red general del Condominio, será por cuenta del propietario, debiéndose ajustarse a las normas establecidas para la conexión a la red general, garantizando la no obstrucción de la red general.

Toda construcción deberá instalar su propia trampa de grasas en fregaderos de cocina, tarjas y coladeras de cocheras de cada vivienda individual, previa a la conexión a la red general, garantizando la no obstrucción de la red general.

Es obligatorio en la instalación de inodoros, utilizar los depósitos de agua con capacidad de 6 lts., así como llaves ahorradoras de agua, en regaderas, lavamanos y grifos con el fin de optimizar el uso del agua potable.

No se permitirán descargas de aguas residuales a cuerpos de agua, sin que antes fuesen tratadas, obteniendo con ello agua con calidad requerida para el riego de las áreas verdes y para infiltrarlas al subsuelo.

Se recomienda el riego automático en las áreas verdes, con el objeto de optimizar el uso del agua y en caso de ser riego manual, éste deberá efectuarse por la tarde o noche y nunca al medio día.



Se deberá contar con cisternas o algibes con capacidad mínima de 4,000 litros o 150 lts. por día (aplica la mayor cantidad resultante), garantizando el suministro para 4 días como mínimo. Se recomienda utilizar productos para la conservación del agua como hipocloradores y biocidas de amoníaco.

IV. Alumbrado Público.

El alumbrado de los espacios exteriores deberá quedar oculto desde cualquier punto circundante y dirigido hacia la edificación, sin provocar resplandores a las propiedades vecinas ni a la vialidad, instalando únicamente fuentes luminosas de luz amarilla o naranja.

V. Contra Incendios.

Cada edificación deberá contar con pararrayos de cobertura apropiada, recomendándose el uso de extintores de incendio ubicados en lugares accesibles.

VI. Aire Acondicionado.

Los equipos de acondicionamiento de aire deberán quedar ocultos, respetando las alturas máximas permisibles para la edificación, así como las vistas de lotes vecinos.

El proyecto deberá representar gráficamente la solución para ser aprobado por el Comité Técnico.

6.3 Disposición de Deshechos Sólidos

Entendiendo por ello la basura, desperdicios o cualquier material sobrante o desechado. La disposición final de los desechos sólidos es de suma importancia para el Condominio, en congruencia con su principio fundamental de proteger el medio ambiente de la región; debiendo para ello respetar las siguientes regulaciones:

Todos los habitantes y usuarios del Condominio estarán obligados a mantener en buen estado de conservación, limpieza, seguridad y orden visual, tanto las zonas privadas como las zonas comunes, acatando lo aquí estipulado.

I. Residuos Sólidos.

El manejo de residuos sólidos se sujetará a los sistemas de recolección que conjuntamente establezcan el Ayuntamiento y el Condominio así como cada una de las zonas que conforman el Condominio, recomendándose la instalación de compactadores de basura en todas las edificaciones. Queda prohibido la disposición de residuos sólidos en cualquiera de las zonas del Condominio.

Los desperdicios y la basura doméstica deberán ser colocados en depósitos cerrados dentro de los módulos de servicio en cada propiedad, y se extraerán sólo para su recolección en los días establecidos por el Condominio.

El Comité Técnico establecerá un programa de clasificación y reciclaje de residuos sólidos el cual será obligatorio para todos los proyectos de construcción de cada uno de los Lotes de Terreno que conforman el Condominio.


II. Productos o Materiales Peligrosos.

Se prohibirá manejar o almacenar dentro del Condominio, materiales inflamables, explosivos peligrosos o molestos, excepto aquellos necesarios en el proceso de construcción y permitidos por la autoridad respectiva y el COMITÉ TÉCNICO, en la aprobación de proyectos.

III. Acerca de incendios provocados:

No se permite quemar ningún material

6.4 Flora y Fauna.



En el caso de que la ejecución del proyecto requiera la sustitución de la flora existente, se deberán sembrar y asegurar su sobrevivencia, un mínimo de tres individuos de la misma especie afectada, sustituyendo en los ejemplares que no sobrevivan.

La vegetación introducida deberá ser de probada adaptación al medio, y ser de equivalencia ecológica a la desplazada, de bajo consumo de agua, debiendo de conservar cuando menos un 50% de la vegetación nativa.

Toda la vegetación introducida no debe bloquear las vistas desde las edificaciones existentes.

Del espacio libre de la edificación en cada predio, se destinará como mínimo el 30% como área verde o jardinada.

Se recomienda en el diseño de la jardinería y ornamentación:

- A). En las agrupaciones de plantas y vegetación en general, no mezclar las especies consideradas como únicas y relacionar aquellas con similares requerimientos de riego.
- B). Se deben evitar plantas que tengan altos contrastes con vegetación nativa local.
- C). No introducir flora exótica ajena al medio.

Las especies vegetales recomendables a ser utilizadas se enlistan a continuación:

I. Especies vegetales de aplicación recomendable:

• **Especies Nativas Arboladas;**

- 
- Amapa
 - Atarraya
 - Ceiba Benandira
 - Cedro Rojo
 - Chico Zapote
 - Guano
 - Palma Guacoyul-Saba
 - Palo Molato
 - Palma
 - Primavera
 - Pongolote
 - Ramón
 - Rosa Morada
 - Sabal o Palma Real
 - Tolote
 - Uvalama
 - Uvero
 - Zapote Amarillo

• **Especies no Nativas, Introducidas con éxito en la región:**

- Almendro
- Arbol de pan
- Callistemo
- Clavelina
- Ficus Benjamina
- Galeana
- Lluvia de oro
- Palma Areka
- Palma cola de pez
- Palma Malaya enana

Plantas ornamentales de jardín, de probada adaptabilidad en la región:

- Aralia Elegantisima
- Aralia Schottiana
- Aralia Conchita
- Aralia Paripitoca
- Aralia Aborícola
- Alcalifa
- Agapantos
- Ave del Paraíso
- Bugambilea
- Croto
- Copa de Oro
- Dracanea
- Gardenia
- Garra de León
- Helecho Peine
- Laurel
- Lantana
- Nandina
- Noche Buena
- Obelisco
- Sparrago
- Teresitas

II. ANEXOS

Se prohíbe en todo momento molestar, capturar, cazar y comercializar las especies animales, presas en toda el área del Condominio.

Todas las mascotas deberán ser registradas ante la Asociación de Condominios, con el objeto de establecer un control de vacunación, así como datos relativos a sus propietarios.

Todas las mascotas deberán de portar una placa de identificación con la fecha de última vacunación; de no ser así serán retirados fuera de la comunidad.

Para seguridad e higiene de la comunidad, los dueños de mascotas deberán asegurarse de que éstas no salgan fuera de su propiedad, a no ser que vayan con cadena guiados por sus propietarios y recoger los desechos sólidos depositándolos en una boca de drenaje dentro de su domicilio.

Las áreas que se destinen para el alojamiento de mascotas dentro de cada propiedad deberán mantenerse limpias y en buen estado, evitando los malos olores.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO
DISPOSICIONES VARIAS.

CUADRAGESIMO.- De las notificaciones y avisos:

I).- Todas las notificaciones que se deban de realizar de conformidad con el presente Reglamento deberán ser hechas por escrito, en idioma Español y se considerarán realizadas y entregadas cuando

A).- Se entreguen personalmente en el Lote de Terreno, o;

B).- Una vez que transcurra el quinto (5º) día hábil después de haberla depositado en el sistema postal con porte pagado en los EE.UU., Canadá y Europa para Condóminos de nacionalidad extranjera, o;

C).- Una vez transcurrido el tercer día de haberlas depositado en servicio de paquetería privada de entrega, o;

D).- Cuando se hubiera transmitido vía fax o correo electrónico, y la recepción de la misma hubiera sido también confirmada por esa vía por el receptor de la misma.

II).- Cualquier notificación hecha a un Condómino en los términos del presente Reglamento, será dirigida al domicilio del Lote de Terreno correspondiente, o bien al domicilio que para tales efectos señale el Condómino dentro del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, sin perjuicio de que adicionalmente se le pueda enviar por otro medio a un domicilio fuera de los mencionados en el presente inciso.

III).- Las notificaciones dirigidas al Administrador serán entregadas en las oficinas administrativas del Condominio.

IV).- El domicilio o domicilios para el propósito de esta sección podrán cambiarse mediante notificación escrita, pero siempre deberán estos pertenecer al municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, sin perjuicio de que se señalen otros fuera de esta municipalidad, los que servirán para cualquier clase de información únicamente con fines informativos.

V).- El último domicilio se mantendrá vigente, si no se ha enviado o recibido la notificación escrita del cambio.

CUADRAGESIMO PRIMERO.- La falta en la aplicación de alguna disposición de este Reglamento no constituye una renuncia al derecho de aplicarla posteriormente. En el evento de que alguna de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, sea declarada nula por autoridad judicial competente, dicha nulidad únicamente se entenderá respecto de la disposición específica sobre la cual ha sido declarada, por lo que no afectará la validez de las demás disposiciones contenidas en el presente Ordenamiento.

CUADRAGESIMO SEGUNDO.- El presente Reglamento será interpretado en concordancia a las leyes del Estado de Nayarit, México. Todos los Condóminos, por el simple hecho de adquirir éste carácter, se limitan y acuerdan someterse exclusivamente a las leyes mexicanas y la jurisdicción de los juzgados y tribunales competentes previamente establecidos en el partido judicial al que corresponda el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, México, con relación a cualquier acción, demanda o procedimiento legal que se derive o tenga conexión con la propiedad, uso o disfrute de la Unidad Privativa, Áreas Comunes y el Condominio, renunciando a cualquier fuero que les corresponda o llegará a corresponderles, por razón de su domicilio, nacionalidad, o cualquier otro, en el futuro.



EL LICENCIADO JORGE ROGELIO CAREAGA PÉREZ, NOTARIO PÚBLICO TITULAR
NÚMERO 4 CUATRO DE LA PRIMERA DEMARCACIÓN TERRITORIAL DEL ESTADO EN
EL EJERCICIO. -----

COTEJO -----

QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS, QUE CONSTAN DE 51 CINCUENTA Y
UN HOJAS ÚTILES, FUERON COMPULSADAS DE UNA COPIA CERTIFICADA,
EXPEDIDA POR EL LIC. TEODORO RAMIREZ VALENZUELA, NOTARIO PÚBLICO
NÚMERO 2 DOS, DE BUCERIAS, BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT; DE DONDE FUERON
TOMADAS Y TUVE A LA VISTA. - DOY FE. -----

---NUEVO VALLARTA, NAYARIT A LOS 29 VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE AGOSTO
DEL AÑO 2013 DOS MIL TRECE.-----



LICENCIADO JORGE ROGELIO CAREAGA PEREZ
Notario Público Número 4 cuatro de la primera
Demarcación Territorial del Estado en Ejercicio

CERTIFICO

Que el presente documento presentado por _____
Aranda Stigel
fotocopiado en 51 foja(s) útil(es) concuerda
fielmente con su original de donde fue
tomado y tuvo a la vista DOY FE
Nuevo Vallarta, Nay. a 31 de octubre de 2013

