



**REGLAMENTO DEL CONDOMINIO
VENTANA DEL MAR**

**TITULO PRIMERO
DEL REGIMEN DE CONDOMINIO**

**CAPITULO I
FUNDAMENTO LEGAL Y DEFINICIONES**

ARTICULO 1.- Este Reglamento se expide con base en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Baja California de conformidad a lo establecido en sus Artículos 1, 2, 3, 4, 32 y demás aplicables, a los Artículos 932 y 934 del Código Civil de Baja California, y se emite para regular el uso de los Regímenes de Propiedad en Condominio, Horizontal, Vertical y Mixto Ventana del Mar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, y 12 ubicado en la delegación de San Felipe, Baja California, así como todas las mejoras localizadas en él o los inmuebles, su propiedad, posesión, transmisión, venta cesión, uso, ocupación, hipoteca, o cualesquier gravamen que penden sobre el o los inmuebles objeto del presente reglamento, en lo sucesivo el "Condominio". El presente reglamento es de observancia plena y obligatoria para cualquier persona que tenga un derecho, título o interés en cualquier porción de la propiedad dentro del condominio, incluyendo sus herederos, sucesores, legatarios, cesionarios o causahabientes.

ARTICULO 2.- Todos los Condóminos, sus arrendatarios y, en general, quienes tengan disposición o posibilidad de uso de los bienes de propiedad común determinados en el condominio, estarán sujetos al cumplimiento del presente Reglamento, haciéndose responsables de los daños y perjuicios que se causen a dichos bienes por tal incumplimiento. Asimismo, cada condómino será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble por sus familiares, arrendatarios, invitados y personas que laboren o asistan a su Unidad.

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

- A. **Administrador.** Es cualquier persona física o moral designada por el Desarrollador en los términos de este Reglamento, encargada de la administración del Condominio. La designación del Administrador inicial se contiene en la Declaración y únicamente podrá ser removido siguiendo el procedimiento establecido en el presente Reglamento.
- B. **Cuota Anual de Mantenimiento:** La cuota a prorratea que le corresponde a cada Condómino de la Cuota Anual para Gastos Comunes antes de cualquier otra contribución a alguna Cuota Especial.
- C. **Areas Comunes.** Son todas aquellas porciones de terreno comprendidas dentro del Condominio para el beneficio común de dos o más Lotes, como se describen en la Declaración.
- D. **Asamblea General.** Es el órgano de gobierno del Condominio el cual se integrará por todos los Propietarios de los Lotes.
- E. **Comité de Vigilancia.** Es el órgano designado por la Asamblea, en los términos del Artículo 66 del presente Reglamento, para vigilar las actividades del Administrador y demás órganos del Condominio, en términos de la Ley.

Contestado

- F. **Comité Técnico.** Es el órgano designado por el Desarrollador, en términos del Fideicomiso, como se define más adelante, encargado de autorizar, supervisar y coordinar el desarrollo técnico del Condominio, incluyendo el diseño arquitectónico y desarrollo de los Lotes.
- G. **Condominio.** Es el régimen en condominio constituido sobre la Propiedad, sus adiciones y mejoras, en términos de la Declaración.
- H. **Condómino.** Es cualquier persona que sea propietaria registrada o beneficiaria de un título o derecho sobre un Lote, incluyendo al Desarrollador. No se considerará Condómino aquella persona o entidad que sea beneficiaria únicamente de alguna garantía constituida sobre cualquier Lote.
- I. **Cuotas.** Es la referencia conjunta a las Cuotas para Gastos Comunes, Cuotas Especiales y Cuotas Específicas.
- J. **Cuotas para Gastos Comunes.** Son las contribuciones obligatorias que deben pagar los Condóminos para cubrir sus Gastos Comunes dentro del Condominio.
- K. **Cuotas Especiales.** Son las contribuciones obligatorias que el Administrador podrá establecer en adición a las Cuotas para Gastos Comunes, en términos del Artículo 72 de este Reglamento.
- L. **Cuotas Específicas.** Son las contribuciones obligatorias que el Administrador podrá establecer en adición a cualesquier otras cuotas en los términos del Artículo 73 del presente Reglamento.
- M. **Declaración.** Es la Declaración de Régimen de Propiedad Horizontal, Vertical y Mixta en Condominio otorgada ante la fe del licenciado Alfonso Vidales Moreno, Notario Público No. 5 para la Ciudad de Mexicali, B.C. Mexico.
- N. **Delegado Votante.** Con excepción del Desarrollador, es el representante nombrado por los Condóminos de Lotes, para que en su nombre y representación concurra y vote en las Asambleas.
- O. **Desarrollador.** Es San Felipe Beach Club, S.A. de C.V., sus sucesores y sucesores específicamente designados como tales mediante instrumento público inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Habrá sólo un Desarrollador a la vez.
- P. **Estándar General del Condominio.** Es el estándar de clase alta de conducta, vista, apariencia, mantenimiento u otra actividad prevaleciente en el Condominio. Dicho estándar podrá ser especificado en más detalle por el Administrador y el Comité Técnico.
- Q. **Gastos Comunes.** Son los gastos incurridos o a ser incurridos por el Administrador, en el ejercicio de sus obligaciones y responsabilidades derivados y previstos por este Reglamento, la Declaración y la Ley.
- R. **Indiviso.** Es la representación porcentual de los derechos de cada Condómino respecto de las Areas Comunes, determinado de conformidad con la fórmula establecida en el **Anexo "I"**. Se entenderá que cada Condómino tendrá un Indiviso que represente su participación en las Areas Comunes.



- S. Ley.- La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Baja California, así como sus reformas.
- T. Lote o Unidad.- Indistintamente, cualquier porción del Condominio que pueda ser independientemente adquirida y vendida por cualquier Condómino.
- U. Usuario.- Cualquier persona o personas distinta al Condómino que tenga por cualquier concepto legal el uso o posesión derivada de uno o más Lotes o Unidades.
- V. Propiedad o Inmueble.- Indistintamente, es el conjunto de Areas Privadas y Areas Comunes que componen el Condominio.
- W. Instalaciones Recreativas.- Aquellas instalaciones que no estarán ubicadas dentro del Condominio y por lo tanto, no formarán parte de las Areas Comunes ni Privadas, pero que les darán servicio, y serán mantenidas por el Arrendador con cargo al Condómino.
- X. Anexo "I" Es el documento anexo que contiene la fórmula y cálculos para determinar el Indiviso, dicho término se encuentra definido en este documento.
- Y. Anexo "J" Lineamientos para Diseño y Construcción para el desarrollo de La Ventana del Mar, mismos que se anexan al presente documento.
- Z. Anexo "K" Es la Tabla de cantidades de cuotas de aprovechamiento a ser pagadas. Por los propietarios.

CAPÍTULO II

DESTINO Y USO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN Y PRIVADA

ARTICULO 4.- El Condominio estará destinado a un desarrollo turístico de alto nivel con áreas individuales privadas (Lotes) y Areas Comunes, con los destinos específicos y características establecidas en la Declaración, la Ley y este Reglamento. Las Areas Privadas del Condominio podrán ser desarrolladas únicamente para fines residenciales.

ARTICULO 5.- Son Areas Comunes aquellas especialmente destinadas a prestar servicios a la comunidad, siendo de manera enunciativa y no limitativa las siguientes:

Los andadores, la zona de estacionamiento de visita, el área de circulación vehicular, los depósitos de basura, las instalaciones de servicios y de una manera general todas las partes del Inmueble que estén destinadas a uso colectivo o por Ley o destino deban considerarse como tales. Las Areas Comunes no podrán en ningún momento ser objeto de división, ni modificación en cuanto a su forma, construcción y destino, sino por acuerdo unánime tomado por la Asamblea General. Sin embargo, las tuberías de agua, gas, electricidad, drenaje, teléfono, calefacción o aire acondicionado, que se contengan dentro de los límites físicos de la propiedad individual, pertenecerán exclusivamente al Condómino de la unidad condominal a cuyo servicio estén destinadas.

Cada Condómino, tendrá el derecho no exclusivo de uso, paso y goce respecto a las Áreas Comunes, mismo derecho que

puede ser limitado de acuerdo a lo siguiente:

- 
- (i) Por cualquier restricción y limitación contenida en la Declaración y este Reglamento;
 - (ii) Por el derecho del Administrador de adoptar reglas que regulen el uso y disfrute de las Áreas Comunes, incluyendo las que limiten el número de invitados que puedan usar las Áreas Comunes;
 - (iii) Por el derecho del Administrador, sujeto a las disposiciones del Artículo 81, de suspender a cualquier Condómino su derecho a usar las instalaciones recreativas dentro de las Áreas Comunes, (1) por daño en propiedad ajena, sea cual fuere, conductas inmorales o inadecuadas, faltas a la moral o a las buenas costumbres, (2) por cualquier período en el que un cargo en contra del bien propiedad del Condómino no haya sido cubierto y constituya una infracción; (3), por un período que no exceda de 30 días por cualquier violación; y (4), por un período mayor, en el caso que aún después de iniciada una acción en contra del Condómino infractor continúe en violación de la Declaración, este Reglamento y las reglas por el Administrador para la regulación del uso y disfrute de las Áreas Comunes;
 - (iv) Por el derecho del Administrador de imponer multas a los Condóminos por violaciones al presente Reglamento;
 - (v) Por el derecho del Administrador de establecer requisitos respecto de membresías, cuotas de admisión o de otros conceptos, en relación con el uso de cualquier instalación recreativa no privada situada en las Áreas Comunes;
 - (vi) Por el derecho del Administrador para permitir el acceso y uso a personas distintas a los Condóminos, sus familias, arrendatarios e invitados, mediante el pago de cuotas a cualquier instalación recreativa no privada localizada en las Áreas Comunes, y
 - (vii) Por el derecho del Administrador a rentar cualquier porción de cualquier instalación recreativa no privada dentro de las Áreas Comunes por un período de tiempo corto a cualquier Condómino para su uso exclusivo y el de su familia e invitados.

Todo Condómino podrá extender su derecho de uso y goce a miembros de su familia, arrendatarios e invitados, pero en todo caso, observando las disposiciones que establezca el Administrador. Cuando un Condómino otorgue en arrendamiento su Unidad Condominal, se considerará que con excepción de los derechos de voto en Asambleas, el arrendatario gozará de todos sus derechos como si fuese Condómino. El Desarrollador, en los casos que estime conveniente, respecto de aquellos Unidades propiedad del mismo Desarrollador, éste podrá otorgar al arrendatario, en caso de celebración de contratos de arrendamiento, los derechos de voto respectivos.

ARTICULO 6.- Son bienes de propiedad privada los elementos del Condominio susceptibles de ser adquiridos por entero en forma individual y exclusiva por cada condómino mediante título, legalmente otorgado y descrito específicamente en cada contrato.

Ocupado



CAPITULO III

NORMAS RELATIVAS AL USO Y FUNCIONAMIENTO DE LAS UNIDADES

ARTICULO 7.- El Condómino podrá enajenar, gravar o arrendar y en general ejercer todos los actos de dominio sobre su propiedad, sin necesidad de consentimiento de los demás Condóminos. Sin embargo, el Condómino deberá de notificar al Administrador de cualquier enajenación, gravámen o arrendamiento, con por lo menos dos semanas de anticipación al cierre correspondiente. Toda transacción, hipoteca o gravamen, comprenderá automáticamente los derechos y obligaciones que le son conexos, respecto de las Areas Comunes.

No obstante lo anterior, ningún Condómino podrá enajenar o ceder sus derechos derivados de la adquisición, en cualquier vía de la unidad en Condominio sino hasta en tanto haya cumplido con todas sus obligaciones, hasta la fecha que pretenda realizar la cesión o compraventa. En caso de que se transmitiese por cualquier vía los derechos de cualquier unidad en Condominio, el nuevo Condómino asumirá por escrito todas las obligaciones adquiridas por el enajenante o cesionante.

ARTICULO 8.- El Condómino y su arrendatario acordarán entre sí quién deberá cumplir determinadas obligaciones ante los demás Condóminos y en qué casos el arrendatario tendrá la representación del Condómino en las Asambleas Generales que se celebren, pero, en todo caso el Condómino es conjuntamente responsable de las obligaciones del arrendatario. Ambos arrendatario y Condómino harán oportunamente las notificaciones del caso al Administrador para los efectos que procedan.

ARTICULO 9.- Cada Condómino o Usuario usará su Unidad en forma ordenada y tranquila, y no podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente y, en caso de duda a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condominio. Tampoco podrán los Condóminos o Usuarios realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás Condóminos o Usuarios, o que pongan en peligro la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del Condómino, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. En cuanto a las Areas Comunes, los Condóminos y Usuarios deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación; o estorbe o dificulte el uso común.

Ningún Condómino o Usuario, podrá utilizar su Unidad Condominal para la operación de cualesquier negocio, ya sea comercial o industrial, ni para ningún otro propósito que no sea estrictamente residencial.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trata, así como de los daños y perjuicios que resulten.

ARTICULO 10.- Cada Condómino podrá hacer toda clase de obras o reparaciones en el interior de su unidad, pero toda innovación o modificación que afecte a la estructura, u otros elementos esenciales de la vivienda, que pueda perjudicar su solidez, seguridad o comodidad, quedará sujeto a todo lo establecido por el Artículo 29.

Las Areas Comunes no podrán ser objeto de acción divisoria, ni podrán modificarse en cuanto a forma y construcción, sino por acuerdo tomado en Asamblea General, y previos permisos y licencias de las autoridades competentes.

Revisado

ARTICULO 11.- La renuncia a cualquier derecho relacionado con el uso de determinados bienes comunes, no deberá de ser considerado como una renuncia a cualquier obligación establecida en el presente Reglamento, la Declaración del Condominio, o la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Baja California.



CAPITULO IV

FUNCION, USO Y MANTENIMIENTO DE LAS AREAS COMUNES

ARTICULO 12.- El Administrador será el responsable del mantenimiento, reparación y conservación de todos los elementos que integran las Areas Comunes. Así mismo, el Administrador deberá mantener las instalaciones y equipo dentro de las Areas Comunes en continua operación, excepto por los períodos necesarios, determinados a su sola discreción, para llevar a cabo el mantenimiento o reparaciones que considere necesarias.

ARTICULO 13.- El Administrador podrá dar mantenimiento o reparar, según sea el caso, otra propiedad que no sea parte del Condominio, incluyendo, sin limitarse, a las Instalaciones Recreativas, a la propiedad pública y a otras propiedades destinadas al uso público, incluyendo sin limitarse a las calles, drenaje, plantas tratadoras de drenaje y áreas verdes, si el Administrador determina que dicho mantenimiento es necesario o conveniente para mantener el Estándar General del Condominio. El costo de dicho mantenimiento será un Gasto Común.

El Administrador podrá asumir la responsabilidad respecto al mantenimiento de cualesquier Lotes y cargar todos los costos de dicho mantenimiento a los Lotes beneficiados, según corresponda, ya sea por virtud de convenios celebrados con él (los) Condómino(s) de dichos Lotes o, sujeto a las disposiciones del Artículo 81, cuando en opinión razonable del Administrador, el nivel y calidad del mantenimiento que se estuviera suministrando en relación a dicho Lote no fuera consistente con el Estándar General del Condominio.

ARTICULO 14.- El Administrador deberá contratar y mantener vigentes las pólizas de seguros que considere necesarias para proteger las Áreas Comunes, con las coberturas que el Administrador considere suficientes.

CAPITULO V

SEGUROS

Las primas de todos los seguros serán consideradas Gastos Comunes y serán incluidas en las Cuotas para Gastos Comunes.

ARTICULO 15.- Daños y Destrucciones. Inmediatamente después de haberse causado un daño o destrucción a toda o alguna parte de las Areas Comunes Aseguradas en favor del Condominio, el Administrador deberá presentar y formular todas las reclamaciones al seguro y obtener estimaciones confiables y detalladas del costo de reparación o reconstrucción. Para estos efectos, "reparación o reconstrucción", significa: reparar o restaurar la propiedad a la condición que tenía antes del daño, permitiendo cambios o mejoras necesarias de conformidad con los lineamientos establecidos por el Comité Técnico.

Cualquier daño a, o destrucción de las Áreas Comunes, deberá ser reparada o reconstruida, a menos que la Asamblea General en la que se encuentren representados por lo menos 90% del total de votos del Condominio, incluyendo al Desarrollador, decidan dentro de los 60 días contados a partir del daño, no llevar a cabo la reparación o reconstrucción. En este caso, la propiedad afectada será limpiada de residuos y, en adelante, deberá ser mantenida por el Administrador en condiciones atractivas y consistentes con el Estándar General del Condominio.

Estipulado



De existir remanentes en las cantidades pagadas por el seguro después de cubrir los costos de reparación o reconstrucción, quedarán en beneficio del Condominio afectado y serán depositadas en una cuenta de reservas de capital para mejoras.

Si lo que se obtenga del seguro es insuficiente para cubrir los costos de reparación o reconstrucción, el Administrador podrá, sin necesidad de votación de los Condóminos, cargar Cuotas Especiales para cubrir el faltante en contra de los Condóminos responsables de las primas del seguro utilizado.

ARTICULO 16.- Gastos Comunes. Salvo disposición específica en contrario, todos los costos asociados con el mantenimiento, reparación y reemplazo de los elementos de las Áreas Comunes, Instalaciones Recreativas, calles de acceso a los otros Condominios, playas públicas y de las otras propiedades que el Administrador sea o pueda ser responsable, según se describe anteriormente, constituirán un Gasto Común a ser distribuido entre todos los Lotes como parte de la Cuota para el Gasto Común, sin perjuicio del derecho del Administrador para exigir el reembolso por parte del(los) Condómino(s) u otras personas responsables de compartir los costos de determinadas porciones de las Áreas Comunes de acuerdo con este Reglamento o los convenios celebrados por el Administrador y el(los) Condómino(s).

ARTICULO 17.- La localización de los Lotes dentro del Condominio, deberá ser definido en la Declaración, pudiendo ser modificadas por el Desarrollador únicamente cuando el Desarrollador sea el propietario de los Lotes que sean afectados al momento de dicha modificación. El Indiviso asignado y perteneciente a cada Lote respecto del Condominio se determinará de conformidad con la fórmula establecida en el Anexo "I".

ARTICULO 18.- Las Cuotas para Gastos Comunes para la Administración del Condominio serán asignados a cada Lote tomando como base su Indiviso. Si se adicionan o desincorporan Lotes al Condominio, el Indiviso de todos los Lotes deberá ser redistribuido de acuerdo con la fórmula para determinar indivisos establecida en el Anexo "I".

ARTICULO 19.- El Condómino que por el uso de equipo o muebles dentro de su Area Privada, o de las Area Comunes provoque desperfectos a otros Condominios, Areas Comunes, Instalaciones Recreativas o a cualquier propiedad a cargo del Administrador, será directamente responsable de los daños ocasionados, obligándose a cubrir el costo de las reparaciones necesarias.

En el caso de que el Condómino responsable no cubra los daños causados y éstos sean de inminente reparación, la reparación será realizada por el Administrador de conformidad con el Artículo 80 del presente Reglamento con cargo al condómino responsable, quién deberá reembolsar dichos gastos en un término que no exceda de cinco días contados a partir de la fecha en que ocurran, más de no ser así, el Condómino Responsable será acreedor a una multa la cual será determinada por el Administrador, pero que en ningún caso será menor de US\$50.00 (Cincuenta 00/100) Dólares Moneda del Curso Legal de los Estados Unidos de América por mes, y las cantidades no pagadas devengarán intereses moratorios a una tasa equivalente al 18% anual, sujeto a las limitaciones que establezca la Ley.

Cotizado



CAPITULO VI

RESTRICCIONES DE USO DE UNIDADES CONDOMINALES Y ÁREAS COMUNES

ARTICULO 20. Uso de Lotes y Áreas Comunes. Con excepción de los derechos reservados para el Desarrollador en este Reglamento las siguientes restricciones deberán ser aplicadas a todos los Lotes y Áreas Comunes:

- (a) General. La Propiedad en Condominio será utilizada para el destino genérico señalado en el Artículo 4 de este Reglamento.
- (b) Actividades Restringidas. Las siguientes actividades quedan prohibidas dentro del Condominio, salvo autorización expresa del Comité Técnico y/o el Administrador, en su caso, y sujeta a las condiciones que éstos impusieren:
 - (i) Estacionar vehículos en calles públicas o privadas o la vía pública, o estacionar vehículos comerciales o de equipo, casas móviles, vehículos recreacionales, carros de golf, lanchas y demás vehículos acuáticos, camiones, vehículos de carga o vehículos inoperables en otros lugares que no sean cocheras cubiertas; los vehículos de suministro, construcción, y servicio están exentos de esta disposición durante el día y tiempo razonablemente necesario para proveer el servicio o para hacer una entrega a un Lote o Áreas Comunes;
 - (ii) Criar o mantener animales, ganado o de tipo avícola de cualquier tipo esta prohibido, mascotas domésticas comunes son permitidas, en cualquier caso, no podrán exceder de cuatro (4) mascotas por casa habitación, y en ningún caso más de dos perros y/o dos gatos; las mascotas deberán ser de tipo casero y no les estará permitido andar libremente, y si a discreción del Administrador producen ruidos molestos, constituyen un peligro para la salud o seguridad o representan una incomodidad o molestia a los ocupantes de otros Lotes, deberán ser retirados a petición del Administrador. Si el Condómino dueño de la mascota se niega a acatar tal petición, el Administrador podrá a su elección, imponer una multa al Condómino que se considerará como una Cuota Específica por Lote en términos de este Reglamento. Los perros deberán de ser mantenidos con correa o estar confinados de una manera aceptable a juicio del Administrador y de conformidad con los lineamientos de paredes y cercas como se definen en los Lineamientos de Diseño y Construcción, los cuales se agregan aquí como **Anexo "J"**, cuando se encuentren fuera de la residencia. Se aceptará como un método razonable de confinamiento las cercas eléctricas subterráneas. Las mascotas deberán estar registradas, con licencia y vacunadas como sea requerido por las disposiciones legales aplicables. Los Condóminos deberán limpiar, en todo momento, las necesidades que dejen sus mascotas.
 - (iii) Cualquier actividad que emita malos olores fuera del Lote o genere ruido u otras condiciones que perturben la paz o amenacen la seguridad de los Ocupantes de los otros Lotes, excepto las actividades relacionadas con reparación o reconstrucción;
 - (iv) Cualquier actividad que viole leyes o reglamentos locales, estatales o federales; sin embargo, el Administrador no tendrá responsabilidad alguna para ejercer cualquier acción en el caso de una violación a las mismas pero dará cuenta de tal actividad a las autoridades correspondientes.
 - (v) No podrá darse uso inmoral, impropio, ofensivo o ilegítimo a los Lotes en cualquiera de sus porciones. Los Condóminos deberán cumplir con todas las leyes y reglamentos aplicables y con todos los ordenamientos y reglas tanto del Estado de Baja California como Federales. El Condómino que haya infringido dichas

Revisado



- disposiciones deberá mantener al Administrador, al Desarrollador, al Comité Técnico y a los otros
Condominios, a salvo de cualquier responsabilidad derivada de multas, penas, gastos, costos y juicios
ocasionados por dicha infracción o incumplimiento del Condómino;
- Realización de pasatiempos u otras actividades que generen condiciones insalubres o desordenadas fuera
de las estructuras internas del Lote;
- (vii) Cualquier actividad nociva u ofensiva que, a juicio del Administrador, cause malestar, molestias o agravios a personas que utilicen las Áreas Comunes o a los Condómino y Usuarios de otros Lotes;
 - (viii) Quemar basura al aire libre, hojas de árboles, desechos u otros materiales;
 - (ix) Uso de cualquier radio, altavoz, sirena, silbato, campana, u otros aparatos de sonido que sean audibles a los Condóminos o Usuarios de otros Lotes, excepto aparatos de alarma con fines exclusivamente de seguridad;
 - (x) Uso y descarga de armas de fuego, y cualquier tipo de fuegos artificiales;
 - (xi) El arrojar pasto, hojas u otros desechos, productos de petróleo, fertilizantes u otras sustancias potencialmente dañinas o tóxicas en cualquier canal de drenaje, arroyo, estanque o lago, o cualquier lugar dentro de la Propiedad en Condominio, excepto por los fertilizantes que puedan ser aplicados al campo o jardín de los Lotes; siempre y cuando se tomen las precauciones que minimicen el derrame.
 - (xii) La acumulación de chatarra, basura o desperdicios, excepto en los lugares normales para la recolección de basura, y en recipientes aprobados;
 - (xiii) La obstrucción o recanalización de la corriente del drenaje después de la instalación de mecanismos de absorción de tormentas, alcantarillas, o canales de drenaje, excepto por el derecho que goza el Comité Técnico y el Desarrollador; siempre que su ejercicio no disminuya el valor de o interfiera con el uso de cualquier Lote sin el consentimiento del Condómino; al menos que caiga bajo los lineamientos señalados en el Anexo "J"
 - (xiv) Nadar, navegar en lancha, usar objetos personales de flotación, usar los lagos, arroyos, ríos, y otros cuerpos públicos de agua dentro, adyacentes o cercanos al Condominio. El Administrador, el Desarrollador y el Comité Técnico no serán responsables de pérdidas, daños, o lesiones a personas o propiedades que resulten del uso autorizado o no autorizado de ríos, lagos, estanques, arroyos y otros cuerpos públicos de agua dentro, adyacentes o cercanos al Condominio;
 - (xv) Capturar, atrapar o matar animales dentro del Condominio, excepto en circunstancias que constituyan un riesgo inminente a la seguridad de las personas dentro del Condominio;
 - (xvi) Cualquier actividad que moleste o interfiera con cualquiera de los corredores de paisaje establecidos de acuerdo con el Comité Técnico;

Cotejado

- (xvii) El derribar o remover árboles, cactus o cualquier otra forma de vida vegetal, siempre y cuando la solicitud de autorización sea sometida previamente por escrito y otorgada por el Comité Técnico y las autoridades competentes;
- (xviii) Cualquier actividad que pueda materialmente perturbar o destruir la vegetación, vida animal, pantanos, o la calidad del aire dentro del Condominio o que utilice cantidades excesivas de agua o que resulte en niveles no razonables de contaminación de sonido o luz;
- (xix) Cualquier conversión de cualquier cochera o espacio de estacionamiento en un espacio terminado para el uso como apartamento u otra parte integral del área para personas en cualquier Lote, sin el previo consentimiento del Comité Técnico;
- (xx) Cualquier operación de vehículos motorizados en los caminos o brechas mantenidas por el Administrador, excepto los carros de golf y vehículos de servicio. Todos los demás vehículos, incluyendo sin limitarse a motocicletas y vehículos todo terreno, deberán de utilizar las vías de tránsito comunes mientras viajen a través del condominio y no deberán de exceder los 15 MPH. Todos los vehículos deberán estar equipados de manera que se disminuya al máximo el ruido del motor durante el uso para transportación hacia y desde un Lote;
- (xxi) Cualquier construcción, edificación, o colocación de cualquier cosa, de manera permanente o temporal, en el exterior de los límites del Lote, sin importar si dicho límite es mejorado o no, excepto en el estricto cumplimiento con las disposiciones de este Reglamento o del Comité Técnico. (Ver Anexo "J") Esta prohibición incluirá, sin limitación, antenas exteriores y aéreas, antenas parabólicas, u otros aparatos para la transmisión o recepción de televisión, radio, satélite u otras señales, canastas de basquetbol, juegos de bateo y aparatos para deportes y juegos similares; tendaderos, botes de basura, pilas de leña, piscinas superiores al nivel del suelo; muelles, embarcaderos y estructuras similares; y cercas, paredes, caminos para perros, casas de animales, o bardas de cualquier tipo. Excepto por aquellos anuncios puestos por el Desarrollador con propósitos promocionales o de mercadotecnia, y aquella señalización para hotel, propiedad vacacional, golf o de ubicación que autorice previamente el Comité Técnico, no se podrá erigir, colocar, pegar o enseñar ningún anuncio de cualquier carácter en, sobre o desde cualquier Lote o Área Común, incluyendo sin limitación alguna, "EN VENTA" o "EN RENTA" o cualquier otra señalización;
- (xxii) Cuando un Condómino ejerza cualquiera de sus derechos en contra de algún otro Condómino que impida el libre disfrute o la tranquilidad del Condominio, y que sea incomodo o dañino, dicho Condómino deberá primero dirigirse al Administrador, quién procurará resolver la controversia obligando a la parte remisa al cumplimiento de sus obligaciones y en caso de no obtenerlo, procederá en contra de él o ella en los términos establecidos en este Reglamento y en la Ley;
- (xxiii) La velocidad máxima permitida a los vehículos que circulen dentro del área correspondiente del Condominio en cuestión, será de 15 MPH;
- (xxiv) Cualquier vehículo que se estacione en un área de propiedad común, sin autorización expresa de los Condóminos será retirado con grúa cargando el costo de la misma al infractor, y;



Los Condóminos se abstendrán de emplear para sus servicios personales, a los trabajadores o conserjes del Condominio durante las horas de trabajo de los mismos.

Todos los invitados de un Condómino deberán registrarse con el Administrador antes de tener acceso al Condominio. Los Condóminos deberán de registrar a los invitados personalmente en la oficina designada por el Administrador o enviando por adelantado una carta firmada al Administrador, para el caso de que el invitado vaya a utilizar el Lote del Condómino. A los invitados solamente les será permitida una estancia máxima de 30 días. Una vez transcurridos los 30 días, el invitado tendrá que pagar una cuota de invitado por el uso de las áreas comunes. La tarifa de cuotas están disponibles con el Administrador

(c) Actividades restringidas en Lotes Residenciales. Las siguientes actividades están prohibidas dentro de cualquier Lote residencial (quedando establecido que ni los usos de hotel, propiedad vacacional o golf harán que un Lote sea considerado como Lote residencial):

- (i) Almacenamiento de gasolina o combustibles, salvo aquellos para calefacción u otros combustibles, y siempre que se trate de una cantidad razonable de combustible que podrá ser guardada en cada Lote residencial con propósitos de emergencia y operación de podadoras y herramientas o equipos similares. Al Administrador le estará permitido almacenar combustible para la operación de vehículos de mantenimiento, generadores y equipo similar. Esta disposición no aplicará para cualquier tanque de combustible subterráneo aprobado por el Comité Técnico;
- (ii) Cualquier negocio, intercambio, venta de garage, venta ambulante, y actividades similares.

ARTICULO 21.- Restricciones a la Enajenación. Ningún Lote excluyendo a aquellos que sean propiedad del Desarrollador o que puedan ser desarrollados por éste, podrá ser operado o transmitido de acuerdo a, o bajo un programa o plan de propiedad vacacional o plan similar, por el cual el derecho de uso exclusivo se intercambie o tenga rotación entre los participantes del programa, en un calendario fijo o flotante sobre un período de tiempo, salvo con el consentimiento expreso por escrito del Comité Técnico y/o del Desarrollador.

En el supuesto que el titular de un Lote de una persona moral, se deberá de designar a la persona o personas que harán uso del Lote y, que en todo caso, no podrán ser más de dos; salvo que se cuente con la autorización previa y por escrito del Administrador.

CAPITULO VII DERECHOS ESPECIALES DEL DESARROLLADOR

ARTICULO 22.- Duración de los Derechos Especiales del Desarrollador. Los derechos especiales otorgados al Desarrollador bajo este Capítulo VII o cualquier otra disposición de este Reglamento estarán en vigor únicamente en tanto el Desarrollador sea Propietario de alguno de los Lotes dentro del Condominio y todos esos derechos terminarán automáticamente en la fecha en la que el Desarrollador ya no sea propietario de Lotes dentro del Condominio.

ARTICULO 23.- Uso para Propósitos de Ventas. El Desarrollador expresamente se reserva para sí, sus causahabientes y cesionarios, el derecho a utilizar uno o más Lotes que sean de su propiedad o que estén arrendados por el mismo, o por sus causahabientes o cesionarios, como "Lotes muestra" así como para utilizar cualquiera de dichos Lotes y cualquier porción de

las Áreas Comunes para oficinas de administración, ventas, reventas o arrendamiento, siempre que tal uso no interfiera materialmente con el acceso y uso de las Áreas Comunes por los Condóminos. El Desarrollador se reserva para sí el derecho para reubicar las oficinas y/o "Lotes muestra" dentro de la Propiedad, siempre que tal uso no interfiera materialmente con el acceso y uso de las Áreas Comunes por los Condóminos. El Desarrollador se reserva para sí el derecho de mantener en las Áreas Comunes anuncios publicitarios en cualquier lugar y reubicar y/o remover los mismos a su discreción, siempre que dichos anuncios estén de acuerdo a la Estándar General del Condominio.

ARTICULO 24.- Otros derechos especiales del Desarrollador. En adición a los derechos especiales del Desarrollador antes mencionados, en tanto el Desarrollador sea propietario de Lotes dentro del Condominio, bajo la dirección del Comité Técnico, se reserva para sí el derecho de:

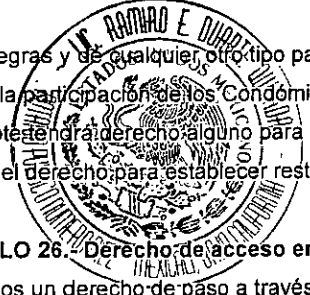
- (a) Disfrutar de los derechos de acceso y uso de las Áreas Comunes descritas en este Reglamento, con el propósito de realizar mejoras dentro del Condominio.
- (b) Completar todo o en parte, cualquier mejora indicada en la Declaración;
- (c) Ejercer, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables:
 - (i) el derecho de anexar inmuebles al Condominio;
 - (ii) el derecho de expandir el Condominio para crear Lotes adicionales, Áreas Comunes y Áreas Comunes Limitadas;
 - (iii) respecto de los Lotes sobre los que el Desarrollador tenga el derecho de disponer, el derecho de establecer y modificar el uso, cambiar la forma y tamaño y/o subdividir y fusionar Lotes o convertir dichos Lotes o cualesquier vías de acceso en Áreas Comunes y consecuentemente, el derecho de modificar Cuotas; y
 - (iv) el derecho a sustraer o desanexar del Condominio cualquier bien inmueble descrito en la Declaración o incorporar uno nuevo, distinto de (a) las Áreas Comunes o (b) los Lotes que hayan sido transmitidos por el Desarrollador a otros Condóminos.

En cualquiera de los casos anteriores, el Desarrollador deberá ajustar la fórmula de distribución de Indivisos y gastos adjunta como **Anexo "I"**.

- (d) Transmitir o ceder todos sus derechos y obligaciones a una tercera persona o entidad.

ARTICULO 25.- Derechos de Aprovechamiento de Aguas y Drenaje Pluvial. El Desarrollador se reserva para sí, todos los derechos para aprovechar las aguas de suelo, de superficie y de drenaje pluvial y de desagüe de aguas negras y de cualquier otro tipo dentro de la Propiedad y cada Condómino conviene en aceptar dichos derechos. Este derecho incluirá el acceso a la Propiedad para la instalación y mantenimiento de equipo necesario para la captura y transportación del agua y del drenaje pluvial y de desagüe. Ninguna persona diferente al Desarrollador y sus designatarios tendrán derecho alguno para reclamar, capturar o recolectar agua de lluvia, de suelo, de la superficie o de drenaje pluvial y de desagüe de aguas negras y de cualquier otro tipo dentro del Condominio, sin la autorización previa por escrito del Desarrollador y/o sus designatarios. El Desarrollador o sus designatarios podrán establecer programas para el aprovechamiento del drenaje pluvial y de desagüe de

Cotizado



aguas negras y de cualquier otro tipo para los usos apropiados dentro o fuera del Condominio y podrán razonablemente requerir la participación de los Condóminos y Ocupantes de los Lotes en dichos programas. Ningún Condómino u Ocupante de un Lote tendrá derecho alguno para ser compensado por el agua aprovechada de su Lote. El Administrador tendrá también el derecho para establecer restricciones o prohibir el uso externo de agua potable dentro de la Propiedad.

ARTICULO 26.- Derecho de acceso en Favor del Desarrollador. El Desarrollador se reserva para sí, sus agentes y empleados un derecho de paso a través de las Áreas Comunes, y el derecho de acceso a cualquier Lote (con previo aviso), con el propósito de: (a) hacer mejoras dentro del Condominio; (b) ejercer los derechos del Desarrollador establecidos en este Capítulo VIII; y (c), cumplir y hacer cumplir las obligaciones derivadas del presente Reglamento.

ARTICULO 27.- Derecho de Acceso para Desarrollo de Propiedades Adicionales. El Desarrollador se reserva para sí, sus agentes, representantes, causahabientes y cesionarios, la facultad para celebrar servidumbres convencionales sobre las Áreas Comunes para el uso, goce, acceso y desarrollo de cualquier propiedad adyacente al Condominio. Estos derechos incluyen, sin limitarse, un derecho de entrada y salida sobre las Áreas Comunes y el derecho de acceso a los caminos y servicios públicos que sirven a dichas propiedades. El Desarrollador conviene en que él, o la persona que ejerza tal derecho, será responsable por cualquier daño que se cause a las Áreas Comunes como resultado del ejercicio de tal derecho. En caso de ser necesario, el Desarrollador ajustará la fórmula de distribución de Indivisos adjunta como **Anexo "I"**; en el entendido, que dicho ajuste no podrá ser en perjuicio de los Condóminos.

ARTICULO 28.- Derechos para la Prestación de Servicios, Etc.

(a) El Desarrollador, el Comité Técnico, el Administrador, y los proveedores de servicios del Administrador y en general cualquiera de sus designatarios, tendrán derecho de acceso y utilizar las instalaciones dentro del Condominio con los siguientes fines:

(i) instalación de cables y otros sistemas para enviar y recibir datos u otras señales electrónicas, sistemas de seguridad y sistemas similares, pasos peatonales, caminos, sistemas de agua potable y drenaje, energía eléctrica y similares, alumbrado y señalamientos.

(ii) inspección, mantenimiento, reparación y sustitución de servicios, infraestructura y las otras mejoras antes descritas;

(iii) acceso a leer, mantener, reparar y sustituir medidores de corriente eléctrica y de agua y/o de cualquier otro tipo; y

(iv) perforación para pozos de agua

(b) Cualquier daño a un Lote que sea resultado del ejercicio de los derechos de acceso y usos descritos en este Artículo deberá ser reparado a la brevedad posible por, y a cargo de la persona que haya causado el daño. El ejercicio de estos derechos no se hará extensivo a permitir la entrada a las estructuras de cualquier Lote, ni interferirá sin razón con el uso de cualquier Lote y únicamente se le permitirá la entrada a cualquier Lote mediante aviso previo por escrito al Condómino u Ocupante, si estuviera, si no se entenderá que fue por caso de emergencia.

(c)



El Desarrollador se reserva para sí el derecho: (i) de liberar a toda o cualquier porción de la Propiedad de la obligación, efecto, y gravamen sobre cualquiera de los derechos otorgados o reservados a toda o a cualquier porción de la Propiedad en términos de este Artículo; o (ii) para definir los límites de cualquiera de dichos gravámenes o derechos, en el entendido, sin embargo, que el Desarrollador relocalizará, a su costo, las líneas de servicios públicos o instalaciones localizadas en o bajo dicha porción de la Propiedad que sean liberadas.

CAPITULO VIII DE LA CONSTRUCCION

ARTICULO 29.- Todo Condómino que desee construir dentro del Condominio, ya sea obra nueva, ampliación o modificación, deberá cumplir con las obligaciones establecidas en los Lineamientos de Diseño y Construcción de La Ventana del Mar, mismo que se anexa al presente como **Anexo "J"**, y que podrá ser modificado de tiempo en tiempo por el Administrador, siempre y cuando dichos Lineamientos de Diseño y Construcción modificados esten en conformidad con la Autorización de Impacto Ambiental otorgada en favor del Desarrollador para la constitución del Condominio La Ventana del Mar.

ARTICULO 30.- Obligación de los Condóminos de Cumplir con los Lineamientos de Diseño y Construcción Vigentes. Cada condominio esta obligado a pagar al Administrador una cuota de aprovechamiento consistente en la cantidad determinada por el Administrador, basada en la tabla, que se adjunta al presente como **Anexo "K"**, dicha cuota de aprovechamiento deberá de cubrir todos los gastos incurridos por el Desarrollador, en infraestructura para entregar los servicios en los límites de propiedad en el correspondiente Lote. Así mismo, será responsabilidad del Condómino el solicitar al Administrador una versión actualizada de los Lineamientos de Construcción y sus Reglamentos, para dar cumplimiento a sus términos. Aún mas, queda entendido que cada Condómino deberá cumplir con la Legislación Mexicana en materia de Migración, y obtener su FM3 o el documento migratorio aplicable, de manera previa al inicio de cualquier construcción en su Lote.

ARTICULO 31.- Cumplimiento. Cualquier estructura o mejora hecha en violación a los Lineamientos de Diseño y Construcción vigentes, se considerará en contra de este Reglamento. En tal caso, a solicitud por escrito del Comité Técnico o del Administrador, el Condómino deberá, a su propio costo, remover dicha estructura o mejora y devolver la propiedad a la misma condición en la que se encontraba, o la que fuere aprobada previamente, en su caso.

ARTICULO 32.- Derecho sobre corredores de paisaje. El Comité Técnico, el Administrador, y el Desarrollador tendrán el derecho y la facultad, pero no la obligación, para designar, establecer y proteger áreas dentro de la Propiedad como corredores de vista, en los cuales cualquier construcción, plantación o establecimiento de cualquier estructura podrá quedar restringida o prohibida. El Desarrollador se reserva para sí mismo, sus causahabientes y cesionarios y el Comité Técnico el derecho sobre la Propiedad, incluyendo el espacio aéreo para la designación, establecimiento y protección de dichos corredores de paisaje; en el entendido que dicha designación no restringirá o prohibirá cualquier construcción previamente aprobada por el Comité Técnico.

Revisado



TITULO SEGUNDO CLASES DE CONDOMINIOS

ARTICULO 33.- Derechos de Voto de los Condóminos. Cada uno de los Condóminos y el Desarrollador tendrá derecho a un voto por Lote.

En caso de que un Lote tenga copropietarios, el voto por dicho Lote será ejercitado mediante la decisión de los copropietarios, notificada al Administrador por escrito, firmada por todos los copropietarios con antelación a la cuenta de votos. En caso de que no se de dicha notificación al Administrador, el voto por dicho Lote será suspendido.

Los derechos de voto de los Condóminos, solamente podrán ser ejercidos si el correspondiente Condómino está al corriente con sus obligaciones conforme a este Reglamento. En el caso de que el Condómino este incumpliendo, su voto se suspenderá.

ARTICULO 34.- Delegado Votante. Los Condóminos podrán ocurrir a las juntas, personalmente o mediante delegados votantes. El nombramiento de delegados votantes deberá de ser válido si se encuentra documentado en una Carta Poder, firmada ante dos testigos. Si el delegado votante es una persona moral, dicha entidad podrá ser representada por un individuo debidamente autorizado para representar a dicha persona moral. El Condómino deberá comunicar por escrito al Administrador si dicho Condómino asistirá personalmente a las Asambleas o se hará representar por un Delegado Votante. En ausencia de dicho aviso, el voto de dicho Condómino se suspenderá en tanto esté pendiente la comunicación del aviso respectivo.

TITULO TERCERO DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS.

ARTICULO 35.- Todo Condómino, sus arrendatarios, fideicomisarios y, cualquier otra persona que adquiera cualquier derecho de dominio o uso sobre un Lote deberá cumplir con todas las obligaciones y gozará de todos los derechos contenidos en éste Reglamento.

ARTICULO 36.- Mantenimiento de los Lotes. Cada Condómino propietario de un Lote, será responsable por el mantenimiento, buen aspecto y reparación de su Lote, así como de todas las estructuras, áreas de estacionamiento, y otras mejoras que comprendan el mismo, debiendo ser en forma consistente con la Ley y las disposiciones contenidas en este Reglamento. Si el Administrador llegara a determinar que cualquier Condómino de un Lote no ha cumplido con el mantenimiento de dicho Lote, el Administrador podrá hacerse cargo de dicho mantenimiento y reparación y cargar todos los costos y gastos incurridos por el Administrador, en contra del Lote y, en consecuencia, del Condómino. El Administrador notificará por escrito al Condómino para que éste, dentro de un plazo de 10 días, contados a partir del aviso correspondiente, subsane el incumplimiento; de lo contrario, y el Administrador estará facultado para recolectar todos los costos, multas y cualquier otro gasto legal.

Los Condóminos no podrán dividir, fusionar, cambiar el destino genérico o de alguna manera modificar las superficies de terreno de los Lotes, excepto con el consentimiento del Desarrollador y de acuerdo con las disposiciones establecidas en este Reglamento.

En adición a lo anterior, los **Condóminos** deberán cumplir con todas las disposiciones ambientales, incluyendo aquellas que regulen la plantación de nueva flora y la relocalización o eliminación de la flora y fauna existente dentro del Condominio como se detalla en el **Anexo "J"**.

ARTICULO 37.- Contratación de seguro por los Condóminos. Cada Condómino conviene y acepta en contratar un seguro que cubra el valor de reposición total de su propiedad incluyendo sus mejoras. El Administrador, a su sola discreción, podrá contratar a nombre de un Lote, cualquier seguro por cuenta de los Condóminos, en cuyo caso, el costo por las primas de dicho seguro serán adicionadas como Cuota Específica a cargo del Lote beneficiado.

Cada Condómino conviene y acepta que en caso de daño o destrucción de las estructuras que compongan su Lote, deberá (a) realizar la reparación o reconstrucción de manera oportuna, sin exceder de 12 meses y de forma consistente con la construcción original y con los Lineamientos de Diseño y Construcción, o (b) limpiar el Lote de cascajo dentro de los 3 meses siguientes a la destrucción o daño al Lote, y mantenerlo limpio y atractivo en condiciones consistentes con el Estándar General del Condominio. El Condómino deberá pagar cualquier gasto adicional que no haya sido cubierto por el seguro.

ARTICULO 38.- Arrendamiento de un Lote. En caso de arrendamiento o cualquier transmisión de uso temporal de un Lote, el beneficiario de dicho arrendamiento o transmisión de uso, deberá cumplir con las disposiciones de este Reglamento y demás disposiciones aplicables al Condominio. En caso de arrendamiento o uso temporal, el Condómino deberá proporcionar al Administrador por escrito la información relativa al arrendamiento o uso temporal con anterioridad al inicio de los mismos.

En el caso de que se dé el arrendamiento o uso temporal, el Condómino deberá de notificar al Administrador por escrito la información referente al arrendatario.

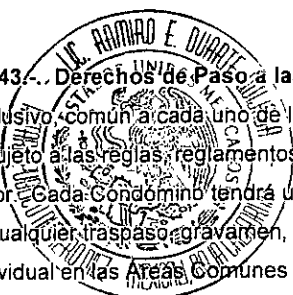
El Desarrollador podrá delegar su derecho de voto como Condómino de un Lote al arrendatario de dicho Lote, sujeto a que en ese caso, el Desarrollador inscriba la delegación de derechos respectiva en un reconocimiento escrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente en el Estado de Baja California, y dicha delegación de derechos será obligatoria y ejecutable ante todos los Condóminos.

ARTICULO 39.- Obligación de Pago de Gastos Comunes y Gastos de Unidad. Todo Condómino estará obligado a pagar al Administrador su participación en los Gastos Comunes del Condominio, de acuerdo con las participaciones establecidas en el **Anexo "I"**.

ARTICULO 40.- Transmisión de la propiedad. El propietario de cualquier Lote podrá enajenar, hipotecar, gravar, arrendar o en cualquier forma disponer de su Lote, sin limitación alguna, salvo las establecidas en la Ley, el Fideicomiso, la Declaración o este Reglamento.

ARTICULO 41- En caso de que un Condómino desee vender su unidad y la misma se encuentre rentada, lo notificará previamente a su inquilino por medio del Administrador, por medio del notario o judicialmente, a efecto de que, dentro de los 10 (diez) días siguientes a dicha notificación, manifieste de su deseo de hacer o no del derecho del tanto que en su favor establece el Artículo 17 de la citada Ley de Condominio.

ARTICULO 42- El derecho del tanto se establece exclusivamente a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con tal carácter la unidad de que se trate.



ARTICULO 43.- Derechos de Paso a las Áreas Comunes y Acceso a Lotes. Cada Condómino gozará de un derecho de paso no exclusivo común a cada uno de los Condóminos, adyacentes a cada Lote, para entrar y salir por todas las Áreas Comunes, sujeto a las reglas, reglamentos y restricciones que razonablemente establezca el Comité Técnico, y/o el Administrador. Cada Condómino tendrá un derecho perpetuo sin restricción alguna para entrar y salir del Lote de su propiedad; cualquier traspaso, gravamen, venta judicial o alguna otra transmisión (voluntaria o involuntaria) de cualquier derecho individual en las Áreas Comunes serán nulos, a menos que el Lote al cual dicho derecho está asignado, sea también transmitido.

TITULO CUARTO

DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS DEL ADMINISTRADOR, COMITE TECNICO Y COMITE DE VIGILANCIA

CAPITULO I

DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS

ARTICULO 44.- La Asamblea General de condóminos es el órgano supremo del condominio; sus decisiones legalmente adoptadas serán obligatorias para todos los condóminos, incluso para los ausentes y disidentes.

ARTICULO 45.- La participación de los condóminos en la Asamblea General será personal y directa a través de la elección de sus representantes, quienes constituirán la Asamblea General del condominio, excepto en los casos establecidos en el capítulo de la extinción y liquidación en el presente.

ARTICULO 46.- Las Asambleas se dividirán en Ordinarias y Extraordinarias dependiendo de los asuntos que se discutan.

ARTICULO 47.- Asambleas Ordinarias. Son Asambleas Ordinarias aquellas que se reúnen por lo menos dos veces al año para tratar cualquiera de los asuntos no reservados expresamente para una Asamblea Extraordinaria, en los términos del Artículo 49 de este Reglamento, siendo forzosamente materia de la Asamblea Ordinaria los siguientes asuntos:

- (a) Examinar y, en su caso, aprobar las cuentas del Condominio, que someta a su consideración el Administrador.
- (b) Aprobar el presupuesto anual que el Administrador someta a su consideración.
- (c) Nombrar y remover libremente al Administrador conforme al presente Reglamento, determinando sus facultades y precisando sus responsabilidades frente a terceros, así como la clase y monto de garantía que deba otorgar respecto al fiel desempeño de sus funciones y al manejo de los fondos a su cuidado.
- (d) Designar al Comité de Vigilancia, determinando sus facultades y atribuciones conforme a la Ley y el presente Reglamento.
- (e) Determinar el monto y forma de pago de las Cuotas a cargo de los Condóminos, para cubrir los Gastos Comunes y resolver sobre iniciar acciones en contra de los Condóminos morosos.
- (f) Adoptar las medidas sobre los asuntos de interés común que no se encuentran comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador.

- 
- (g) Decidir si tomar o no acción sobre cualquier acción en contra de Condóminos en términos del Artículo 78 de este Reglamento.
 - (h) Ejercitar las restantes facultades que le confiere la Declaración, el Fideicomiso, el presente Reglamento y la Ley.

ARTICULO 48.- Asambleas Extraordinarias. Serán Asambleas Extraordinarias aquellas que se reúnen para resolver de los siguientes asuntos:

- (a) Modificar o extinguir el Régimen de Condominio.
- (b) Modificar el Reglamento.
- (c) Decidir sobre la construcción, remodelación o venta total o parcial de la Propiedad en caso de ruina.

ARTICULO 49.- Reglas de Procedimiento para las Asambleas de Condóminos. Las asambleas de Condóminos quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

- (a) **Periodicidad de las Asambleas.** La Asamblea Ordinaria a que se refiere el Artículo 47 anterior, deberá celebrarse por lo menos dos veces al año durante los primeros cuatro meses calendario, y deberá resolver sobre la aprobación de las cuentas del Condominio, y la otra durante el mes de octubre en la cual se resolverá sobre la aprobación del presupuesto del Condominio. Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, de Condóminos podrán celebrarse cuando lo juzgue conveniente el Administrador, el Comité Técnico, el Comité de Vigilancia o por solicitud del ochenta por ciento (80%) del total de los Condóminos con derecho a voto en la asamblea a convocarse.
- (b) **Publicación de la Convocatoria.** La convocatoria para la celebración de la Asamblea deberá constar por escrito, contener la orden del día, mencionar el lugar, día y hora de su celebración, y deberá ser enviada por el Administrador al Domicilio Registrado de los Condóminos ante el Administrador, con por lo menos 15 días de anticipación. Dicha convocatoria además, deberá ser colocada en varios lugares visibles en la Propiedad y en las Oficinas del Administrador. La notificación surtirá efectos con la simple entrega de un tanto de la convocatoria, en original, en el momento de la visita a la persona que se encuentre en el Domicilio Registrado del Condómino. Es responsabilidad del Condómino el avisar al Administrador cualquier cambio en su Domicilio.
- (c) **Domicilio en donde deben de celebrarse las Asambleas.** Las Asambleas de Condóminos deberán de celebrarse en el domicilio del Administrador dentro del Condominio; de lo contrario serán consideradas nulas, salvo que tengan que celebrarse en otro domicilio por caso fortuito o fuerza mayor.
- (d) **Asambleas sin Convocatoria Previa.** Cualquier Asamblea de Condóminos ya sea Ordinaria o Extraordinaria, podrá celebrarse sin necesidad de previa convocatoria, y toda Asamblea que se haya instalado sin la publicación de convocatoria y que se suspenda por cualquier razón podrá reunirse sin previa convocatoria, si la totalidad de los Condóminos con derecho a voto en dicha asamblea, se encuentran presentes o representados en el momento de la votación.
- (e) **Presidente.** Todas las Asambleas de Condóminos serán presididas por el Administrador, y a falta de éste, actuará en su lugar la persona que sea designada por el Administrador.

Notado

- (f) **Escrutadores.** Antes de instalarse la Asamblea, la persona que la presida designará uno o más escrutadores a fin de que hagan el recuento de los Condóminos presentes o representados en dicha Asamblea, y de los votos que corresponden a cada Condómino.
- (g) **Quórum de Asistencia en Asambleas Ordinarias.** Para considerar legalmente instalada una Asamblea Ordinaria de Condóminos convocada en primera o ulterior convocatoria, deberán estar presentes o representados cuando menos el noventa por ciento (90%) de los Condóminos con derecho a voto en dicha Asamblea. Los Condóminos deberán de estar al corriente en todas sus obligaciones para tener derecho a voto.
- (h) **Quórum de Asistencia en Asambleas Extraordinarias.** Para considerar legalmente instalada una Asamblea Extraordinaria de Condóminos convocada en primera o ulterior convocatoria, deberán estar presentes o representados el cien por ciento (100%) de los Condóminos con derecho a voto en dicha Asamblea.
- (i) **Quórum de Votación en Asambleas Ordinarias.** Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier Asamblea Ordinaria de Condóminos, celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de por lo menos el noventa por ciento (90%) de los Condóminos presentes o representados con derecho a voto en dicha asamblea; excepto en asambleas generales ordinarias que traten ya sea sobre el nombramiento o remoción del Administrador y del Comité de Vigilancia en los términos del Artículo 47 párrafos (b), en cuyo caso se requerirá el voto afirmativo del 100% de los Condóminos presentes o representados; aquellas Asambleas en que se intente la acción a que se refiere el Artículo 77 de este Reglamento, en la que se requerirá el voto afirmativo del 75% de los Condóminos con derecho a Voto y aquellas Asambleas referidas en el Artículo 47, inciso d) del presente Reglamento, en cuyo caso regirá el Quórum que establezca la Ley General de Condominios para el Estado de Baja California.
- (j) **Quórum de Votación en Asambleas Extraordinarias.** Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier Asamblea Extraordinaria de Condóminos, celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo del cien por ciento (100%) de los Condóminos presentes o representados, con derecho a voto en dicha Asamblea.
- (k) **Resolución Unánime fuera de Asamblea.** Los Condóminos podrán adoptar cualquier resolución que les competa, fuera de asamblea, siempre y cuando la resolución respectiva sea aprobada por unanimidad de la totalidad de los Condóminos o de sus representantes con derecho a voto. Las resoluciones que se adopten de esta manera, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que aquéllas que hayan sido adoptadas por los Condóminos reunidos en Asamblea, Ordinaria o Extraordinaria, siempre y cuando consten en escritura pública o escrito privado ratificado ante fedatario público.
- (l) **Acta de Asamblea.** De cada Asamblea se levantará un acta por el secretario de la Asamblea, que será firmada por el presidente, el secretario. Esta acta deberá estar acompañada de la lista de asistencia donde se contengan los nombres y firmas de las personas que asistieron a la Asamblea, certificada por el o los escrutadores.
- (m) **Libro de Actas de Asambleas.** Las actas de asamblea que se levanten en cada asamblea se deberán transcribir en un libro de actas de asamblea del Condominio que se encuentre debidamente autorizado en términos de la Ley o,

en su defecto, de acuerdo con este reglamento. La guarda y conservación de este libro estará a cargo del Administrador.

- (n) **Libro de Registro de Condóminos.** El Administrador tendrá a su cargo la guarda y conservación de un libro de registro de los Lotes del Condominio en el que se asentarán los nombres de los Condóminos y los Lotes propiedad de dichos Condóminos, incluyendo los nombres de los Condóminos y los Delegados Votantes, y el Indiviso que representen en el mismo y el domicilio para recibir notificaciones de cada Lote. No se reconocerá la calidad de propietario de Lote o de Delegado Votante para asistir o hacerse representar en Asambleas, aquella persona que no esté registrada en este libro.

CAPITULO II DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO 50.- El Administrador. El Administrador será la persona física o moral designada por la Asamblea que fungirá como el representante del Condominio y responsable de administrar, mantener operar y controlar las Áreas Comunes y de vigilar el cumplimiento de este Reglamento y cualesquiera otras reglas expedidas por el Comité Técnico o la Asamblea.

ARTICULO 51.- El Administrador tendrá entre otras funciones, las siguientes:

- (a) Cuidar y vigilar a las Áreas Comunes y servicios comunes;
- (b) Atender y operar las instalaciones y servicios generales;
- (c) Realizar todos los actos de administración y conservación de los bienes de propiedad común;
- (d) Convocar a la Asamblea cuando proceda o lo juzgue necesario, en los términos de este Reglamento;
- (e) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea;
- (f) Recaudar las Cuotas para el cumplimiento de los objetivos establecidos en este Reglamento;
- (g) Llevar los libros de actas de Asamblea, de registro de propietarios de Lotes y cualquier otro que requieran las disposiciones legales aplicables;
- (h) Depositar y administrar las cantidades recibidas por cuenta del Condominio en una o varias cuentas bancarias que al efecto se abran en los bancos que señale la Asamblea;
- (i) Pagar el importe de los gastos de administración y mantenimiento de las Áreas Comunes;
- (j) Verificar que se mantenga en buen estado y perfecto funcionamiento el Condominio, consistente con el Estándar General del Condominio;
- (k) Realizar la selección, contratación y remoción del personal contratado para el mantenimiento de las Áreas Comunes;

Detenido

- 
- (l) Rendir cuentas y presentar el informe de su gestión anual a la Asamblea;
 - (m) En su caso, contratar y conservar los seguros y las fianzas previstos por este Reglamento;
 - (n) Emitir reglamentos y disposiciones internos para regular el Condominio para que cada Condómino puede tener uso y goce pacífico de su propiedad.
 - (o) Las demás funciones y obligaciones que imponga la Ley, el Fideicomiso, la Declaración, el presente Reglamento y los acuerdos de la Asamblea.

ARTICULO 52.- Poderes del Administrador. El Administrador tendrá las más amplias facultades reconocidas por la Ley a un mandatario general para celebrar todo tipo de contratos y para realizar toda clase de actos y operaciones que por ley o por disposición de este Reglamento le correspondan para llevar a cabo sus funciones, así como para administrar y dirigir al Condominio; para representar a éste ante toda clase de autoridades judiciales (penales o civiles), laborales o administrativas, ya sean federales, estatales o municipales, con el más amplio poder para pleitos y cobranzas y actos de administración, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos de los Códigos Civiles para los Estados de la República Mexicana, gozando aún de aquellas que requieren cláusula especial y estar expresamente establecidas y a las cuales se refiere el artículo 2587 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correspondientes de los Códigos Civiles para los Estados de la República Mexicana y aquellas facultades a que se refieren los artículos 2574, 2582 y 2593 del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles para los Estados de la República Mexicana, y expresamente las facultades para administrar relaciones laborales, conciliar, comparecer a juicio en los términos del Artículo 692 de la Ley Federal del Trabajo y celebrar convenios, y las facultades y autorizaciones de acuerdo con el artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, incluyendo en forma enunciativa, pero de ninguna manera limitativa, lo siguiente:

- (a) Promover quejas y querellas y desistirse de ellas, presentar acusaciones, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar perdones;
- (b) Iniciar y desistirse de todo tipo de juicios;
- (c) Otorgar, sin limitaciones y revocar toda clase de poderes generales y/o especiales, incluyendo, pero sin que esto implique limitación alguna, poderes generales para actos de administración, y para pleitos y cobranzas;
- (d) Delegar cualquiera de sus facultades en la persona o personas, gerentes, funcionarios, apoderados o comités que juzgue conveniente;
- (e) Desistirse de litigios;
- (f) Transigir;
- (g) Comprometer en árbitros;
- (h) Absolver y articular posiciones;

Cotejado

- (i)
- (j)
- (k)

Ceder derechos
Recusa
Hacer y recibir pagos



ARTICULO 53.- Término del Cargo de Administrador. En los términos de la Declaración y el presente Reglamento, el Administrador será designado por el Desarrollador por tiempo indefinido, y podrá ser removido en cualquier momento por el Desarrollador o mediante una resolución tomada por el voto afirmativo del 100% de Condóminos en Asamblea General Ordinaria.

ARTICULO 54.- Retribución del Administrador. El Administrador recibirá como retribución por sus servicios el 15% (quince por ciento) de las Cuotas de Gastos Comunes, Cuotas Especiales, multas y cualquier otra cantidad cobrada. Los honorarios del administrador deberán ser contemplados en los presupuestos aprobados de cada Condominio y en sus respectivos estados de cuenta.

ARTICULO 55.- Control de Acceso. El Administrador tendrá el derecho exclusivo, pero no la obligación, de controlar el acceso a la Propiedad utilizando aquellos medios que el Comité Técnico considere apropiados. Esta facultad incluirá, pero no estará limitada, al derecho de construir, instalar y operar la puerta de acceso, así como contratar el personal respectivo; cobrar cuotas razonables de entrada a la Propiedad, y requerir el registro de vehículos, invitados, empleados, conductores y de otras personas que entren al Condominio.

ARTICULO 56.- Sanciones. El Administrador podrá imponer sanciones por infracciones a este Reglamento, el Fideicomiso, la Declaración, o cualquier resolución tomada por la Asamblea o el Comité Técnico, incluyendo sanciones pecuniarias y/o restricciones al derecho de usar cualquiera de las Instalaciones Recreativas o de cualquier otro tipo dentro de las Áreas Comunes. Adicionalmente, el Administrador podrá directamente iniciar acciones propias para hacer cumplir las infracciones, tales como publicar los nombres de los infractores, siempre y cuando se trate de un Lote que esté retrasado por más de tres pagos mensuales (o su equivalente) respecto de cualquier Cuota u otro cargo. Los derechos del Administrador establecidos en este Reglamento serán acumulativos a cualesquier otro derecho conforme a la Ley. Asimismo, el Administrador tendrá derecho a cobrar al Condómino infractor todos los costos, incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados, así como gastos y costas judiciales razonables, incurridos en el ejercicio de cualquier acción.

ARTICULO 57.- Facultades del Administrador en Relación con los Lotes. El Administrador tendrá la facultad para informar a la Asamblea sobre cualquier acción tomada o a tomarse por cualquier Lote, que el Administrador considere en contra de los intereses del Condominio o inconsistente con el Estándar General del Condominio. El Administrador también tendrá la facultad para requerir que determinadas acciones sean tomadas por cualquier administración de Lote en relación con las obligaciones y responsabilidades establecidas en el presente o por otros convenios que afecten el Condominio. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá requerirle al Condómino del Lote de que se trate: (a) el mantenimiento, reparaciones o cambios específicos de diseño a ser efectuados en el Lote; y (b), un presupuesto que incluya ciertos aspectos y sus correspondientes gastos.

Cualquier acción requerida por el Administrador en contra de cualquier Lote en términos del párrafo anterior, deberá ser tomada dentro del término razonable que establezca el Administrador mediante notificación por escrito. Si el Lote no cumple

Calificado



con los requerimientos establecidos en dicho aviso, el Administrador tendrá el derecho de llevar a cabo dicha acción en contra del Lote. Para cubrir los gastos administrativos del Administrador en relación con lo anterior y para desanimar el incumplimiento a los requerimientos del Administrador, el Administrador cargará a los Lotes, a prorrata, los gastos incurridos por el Administrador en la ejecución de dicha acción. Dichas Cuotas podrán ser cargadas como Cuotas Especiales (como se definen en el presente Reglamento) y estarán sujetas a los derechos de retención, caución y ejecución, incluyendo las fianzas, estipulados en el presente Reglamento.

ARTICULO 58.- Servicios Públicos e Instalaciones. Sujeto a lo establecido por el Capítulo VII del presente Reglamento, el Administrador estará autorizado, pero no obligado, a contratar y/o dar acceso a los Condóminos a todos los servicios públicos que el Administrador y/o el Comité Técnico, a su discreción, consideren necesarios, los cuales podrán incluir sin limitación, agua, electricidad, comunicaciones, tratamiento de aguas residuales, recolección y desecho de basura sólida, drenaje, seguridad, protección contra incendios, transportación y servicios similares, e instalar, operar y mantener la infraestructura necesaria, instalaciones y equipo para proveer dichos servicios. Los costos asociados con cualquiera de dichos servicios provistos por el Administrador podrán ser cobrados a los Condóminos como parte de las Cuotas de Conexión, Gastos Comunes o como Cuotas Especiales, o por una combinación de ambas, y/o podrán ser cubiertos en todo o en parte por las cuotas de los usuarios, en la forma que el Administrador considere apropiado.

ARTICULO 59.- Instalaciones e Infraestructura. En tanto el Desarrollador, sus causahabientes o cesionarios tengan derecho sobre los caminos, las Instalaciones Recreativas Privadas (incluyendo parques, áreas deportivas, edificios, albercas y lagunas), las instalaciones operativas y de mantenimiento, y sobre cualquier otra infraestructura que sirva a la Propiedad, el Administrador será responsable de pagar todos los costos de operación, mantenimiento, reparación, reposición y seguro de dichas estructuras, sus mejoras, equipos e instalaciones relacionadas. Dichos costos serán presupuestados como Gastos Comunes y distribuidos a prorrata entre los Lotes como parte de la Cuota para Gastos Comunes en términos de este Reglamento.

ARTICULO 60.- Reglas y Reglamentos. El Administrador o quien éste designe tendrá las facultades para establecer comités para promulgar los reglamentos que regulen las actividades recreativas y comerciales, así como sus horarios de operación, alumbrado, irrigación, estacionamiento y seguridad acuática. La facultad para regular actividades recreativas y comerciales, incluyendo aquella para limitar el número y tipos de concesionarias a las que se les permitirá operar en o desde las áreas antes mencionadas, para otorgar concesiones para actividades recreativas y comerciales, imponer seguros, indemnizaciones y otros requisitos establecidos a los concesionarios como condición para otorgar dichas concesiones en términos de las leyes federales, estatales y municipales aplicables, en su caso.

ARTICULO 61.- Cuentas. Las sumas cobradas por el Administrador por Cuotas de los propietarios o por cualquier otra fuente podrán ser depositadas en un fondo común, en el entendido de que se podrá establecer una cuenta de reserva separada para los gastos del Condominio en general.

ARTICULO 62.- Derecho de ingreso. El Administrador tendrá el derecho, pero no la obligación de tener acceso a cualquier Lote por razones de emergencia o seguridad para realizar el mantenimiento a que se refiere el presente Reglamento, y para inspeccionar, con el propósito de asegurar el cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso, la Declaración, este Reglamento y cualquier otra reglamentación. Este derecho podrá ser ejercido por cualquier miembro del Comité de Vigilancia, el Comité Técnico, el Administrador, sus funcionarios, agentes, empleados y gerentes, así como los policías, bomberos, personal de ambulancia, y personal similar de emergencia. Excepto en una situación de emergencia, el ingreso deberá de ser en horas hábiles y previa notificación razonable al Condómino. Este derecho del Administrador de tener

Revisado

acceso a cualquier Lote incluirá el derecho para subsanar cualquier condición que pueda incrementar la posibilidad de un incendio u otro riesgo, en el caso en que un Condómino se rehuse o no subsane la condición habiendo transcurrido un plazo razonable después del requerimiento del Administrador, pero dicha autorización no incluye el acceso a una unidad privada, en cuyo caso, no podrá tener acceso sin el permiso del Condómino, excepto el personal de emergencia actuando en sus funciones oficiales.

ARTICULO 63.- Derechos de Acceso para Mantenimiento, Reparación y Reposición. El Comité Técnico reserva en favor del Administrador, sus empleados y agentes, cualquier agente administrativo y cualquier otra persona autorizada por el Administrador, el derecho de acceso a todas las porciones del Condominio, con el propósito de cumplir con las responsabilidades otorgadas o asignadas en este Reglamento, corregir cualquier condición que amenace a algún Lote o a las Áreas Comunes, como se contemplan en este Reglamento, así como revisar las instalaciones y llevar a cabo los arreglos o reparaciones. En caso de emergencia, no será necesario requerimiento o aviso previo, para ingresar a un Lote.

CAPITULO III DEL COMITE TÉCNICO

ARTICULO 64.- Composición. El Comité Técnico estará compuesto por el número de miembros nombrados por el Administrador de conformidad con los términos del presente Reglamento, mismos que podrán ser removidos por el Administrador. Los miembros del Comité Técnico no necesitarán ser Condóminos.

ARTICULO 65.- Facultades y Funciones. El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades y funciones, mismas que serán ejercitadas de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento, y de manera consistente con el Estándar General del Condominio:

- (a) Previo a la obtención del permiso de construcción y fianza, el Comité Técnico revisará, aprobará o rechazará, en su caso, los proyectos de construcción propuestos y sus mejoras. Sin la aprobación del Comité Técnico, las autoridades locales correspondientes, no podrán otorgar licencia de construcción alguna para edificar o remodelar dentro del Condominio.
- (b) Establecer e implementar un programa de preservación ambiental de la Propiedad, fomentando el desarrollo sustentable de la Propiedad, de las edificaciones y demás áreas dentro de la Propiedad, el cual podrá incluir, sin limitación, la designación de ciertas áreas dentro de la Propiedad como zonas campestres, zonas para amortiguar el fuego y zonas con objetivos especiales similares, con la finalidad de proteger y promover el medio ambiente y la vegetación en la Propiedad.
- (c) Promulgar restricciones específicas de uso dentro de dichas zonas reservadas (incluyendo, pero sin limitarse a restricciones para talar árboles, encender fuegos y atrapar, capturar, matar o guardar animales) y requerir a los Condóminos ubicados dentro o cerca de dichas zonas de reservas el cumplimiento con los lineamientos específicos para minimizar o prevenir el riesgo de fuego, erosión y otras causas destructivas del medio ambiente.
- (d) Ejercitar cualquier acción legal a su alcance para dar cumplimiento a las disposiciones del Reglamento de Construcción y a sus propias decisiones.

- (e) Los gastos que se deriven de la creación e implementación de dichos programas de preservación ambiental serán incluidos como Gasto Común en el presupuesto del Condominio y serán cargados como parte de las Cuotas para Gastos Comunes a todos los Lotes.



CAPITULO IV DEL COMITE DE VIGILANCIA GENERAL.

ARTICULO 66.- Integración. El Comité de Vigilancia se integrará con tres miembros, todos serán Condóminos; por lo menos uno de ellos será designado por el Desarrollador, quien fungirá como Presidente, durante el tiempo en que el Desarrollador sea propietario de algún Lote en el Condominio. Los miembros iniciales del Comité de Vigilancia serán nombrados en la Declaración y durarán en sus funciones por un período de 2 años. Todos los miembros subsecuentes serán nombrados en Asamblea Anual Ordinaria de Condóminos y servirán por el mismo período. En caso de que cualquier miembro del Comité de Vigilancia renuncie o sea removido por la Asamblea Ordinaria de Condóminos, su suplente será nombrado por la siguiente Asamblea Ordinaria de Condóminos que se celebre. Dicho suplente servirá por el resto del término del miembro que renunció o que fue removido.

ARTICULO 67.- El Comité de Vigilancia General tendrá las siguientes atribuciones.

- (a) Vigilar que el Administrador cumpla con todas las resoluciones de la Asamblea y todos los demás deberes y obligaciones que le impone la Ley, la Declaración y este Reglamento;
- (b) Autorizar la realización de las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y que para los servicios generales funcionen normal y eficazmente;
- (c) Informar en la Asamblea Anual de Condóminos sobre cualquier incumplimiento de los Condóminos a las disposiciones del Fideicomiso, la Declaración o a este Reglamento con que dé cuenta el Administrador;
- (d) Convocar a Asamblea cuando el Administrador no lo haga, en los casos requeridos por la Ley, la Declaración, este Reglamento o cuando a su juicio sea necesario e informar a la Asamblea de cualesquiera irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a ésta para que comparezca ante la Asamblea; y
- (e) Las demás que deriven de la Ley, la Declaración y este Reglamento.

ARTICULO 68.- Juntas del Comité de Vigilancia. El Comité de Vigilancia sesionará siempre que sea citado en forma escrita por cualquiera de sus miembros o por el Administrador, con una anticipación mínima de tres días hábiles anteriores a la sesión. La convocatoria será firmada por quien la haga y entregada en el domicilio registrado de cada miembro del Comité señalando fecha, lugar y hora de la sesión. Las sesiones quedarán legalmente instaladas con la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas por la mayoría de los miembros asistentes. Cada miembro tiene derecho a un voto, sin que el Presidente tenga voto de calidad. Las actas del Comité de Vigilancia se asentarán en un libro especial que para tal efecto se llevará y serán firmadas por los asistentes. En el ejercicio de sus facultades, el Comité de Vigilancia es un órgano de naturaleza colegiada y será representado por el Presidente o quien sea designado en cada caso por el mismo Comité de Vigilancia.

Estipulado



CAPITULO V

CARGAS COMUNES, REPARACIONES, PAGOS

ARTICULO 69.- Creación de Cuotas. El Administrador tendrá derecho a cobrar las Cuotas, sujeto a la aprobación de la Asamblea, a todo Condómino propietario de un Lote dentro del Condominio, sujeto a lo establecido en el presente Reglamento.

- (a) La falta de pago puntual de todas las Cuotas, estará sujeto a una cuota de recargo por la cantidad de \$50.00 dolares US causará intereses contados a partir de la fecha en que dicha Cuota sea exigible a una tasa equivalente al 18% anual, sujeto a las limitaciones legales y las que establezca la Asamblea. Las Cuotas o cargos, junto con sus intereses, cargos moratorios, costos y cuentas razonables de abogados, serán también a cargo del Propietario de dicho Lote, al tiempo en que dicha contribución surgió. En el caso de transferencia de derechos sobre un Lote, el adquirente será subsidiaria y solidariamente responsable por cualquier Cuota y otros cargos debidos al momento de la transmisión.
- (b) Las cuotas serán pagadas en la forma y fechas que establezca el Administrador, las cuales podrán incluir descuentos por pago por adelantado u otros beneficios similares. El Administrador podrá, razonablemente, requerir el pago por adelantado de las Cuotas al cierre de la transferencia del título representativo de un Lote e imponer requisitos especiales para los Condóminos con un historial de pagos atrasados. A menos que el Administrador lo establezca de otra forma, la Cuota para Gastos Comunes será pagadera por adelantado el primer día de cada ejercicio (año) fiscal. Si cualquier Condómino se encuentra en mora en el pago de Cuotas u otros cargos debidos en virtud de su Lote, el Administrador podrá requerir el pago total e inmediato de las parcialidades así como de las demás cuotas vencidas que no hayan sido cubiertas. A los Condóminos que incumplan con cualquier cuota, el Administrador les podrá publicar su nombre en un área visible.
- (c) Ningún Condómino se podrá exceptuar de la responsabilidad del pago de sus Cuotas alegando el no uso de las Áreas Comunes, abandono de su Lote u otros similares. El pago de Cuotas es una obligación separada e independiente a cargo de cada Condómino. No se podrá en ningún caso solicitar, ni se permitirán disminuciones, reducciones, quitas o compensaciones, por supuesto incumplimiento del Administrador en la toma de acciones o en llevar a cabo alguna función que le corresponda, o por inconveniencias o malestares que surjan por la realización de reparaciones o mejoras, o por cualquier otra acción que tome.

ARTICULO 70.- Obligación del Pago de Cuotas por Parte del Desarrollador. En tanto el Desarrollador conserve cualquier Lote Desarrollado del Desarrollador, como se definen más adelante en este párrafo, el Desarrollador podrá elegir entre pagar la diferencia entre el monto de las Cuotas cargadas a todos los otros lotes desarrollados sujetos al pago de Cuotas y el monto efectivo de los gastos del Condominio durante el ejercicio social. Este gasto incurrido por el Desarrollador, hasta el monto que exceda los ingresos, será cargado al Condominio con intereses y será pagado al Desarrollador en un futuro. Se entenderá como "Lote Desarrollado del Desarrollador" aquel lote que: (i) sea propiedad del Desarrollador; (ii) cuente con accesos para llegar al mismo; (iii) sea promocionado expresamente a la venta por el Desarrollador; y (iv) esté sujeto al pago de Cuotas. Las obligaciones del Desarrollador bajo esta cláusula podrán ser satisfechas por medio de efectivo o de contribuciones en especie, de servicios o materiales, o una combinación de éstas.

ARTICULO 71.- Cómputo de la Cuota para Gastos Comunes. Por lo menos 90 días naturales antes del comienzo de cada ejercicio fiscal, el Administrador deberá preparar un presupuesto para cubrir los Gastos Comunes estimados para el año

Cotizado

siguiente, incluyendo una contribución de capital para establecer un fondo de reserva de acuerdo con un presupuesto preparado por separado en términos de lo establecido en el Artículo 72.

Las Cuotas para Gastos Comunes serán calculadas sobre la base del Indiviso de cada Lote de acuerdo con la fórmula para el cálculo del Gasto Común descrita en el **Anexo "I"** y serán establecidas previendo razonablemente un ingreso que sea igual a los Gastos Comunes presupuestados, incluyendo reservas. En la determinación de los fondos totales a ser generados a través de las Cuotas por Gastos Comunes, el Administrador, podrá considerar otras fuentes de financiamiento disponibles para sí, incluyendo cualquier superávit por años anteriores y cualquier ingreso que se considere vaya a ser generado por Lotes adicionales que se suponga, razonablemente, que quedarán sujetas a Cuotas durante el año fiscal.

El Administrador deberá enviar una copia del presupuesto y de las Cuotas para Gastos Comunes para el ejercicio fiscal siguiente al Domicilio Registrado de los Condóminos con por lo menos 60 días antes del comienzo del ejercicio fiscal por el cual serán efectivas. El Administrador establecerá una fecha para una Asamblea con el fin de discutir, y en su caso ratificar, el presupuesto dentro de los 14 días naturales después de haber sido enviada por correo la copia del presupuesto. Dicho presupuesto y Cuotas serán efectivas, salvo que en la Asamblea por lo menos el 85% de los votos resuelva no autorizarlo. En caso de que no se cumpla con el quórum de asistencia dentro de dicho término, el presupuesto presentado por el Administrador se considerará aprobado.

Si el presupuesto es rechazado o el Administrador incumple por cualquier razón en determinar el presupuesto para un año fiscal, entonces hasta la fecha en que se determine un presupuesto, el presupuesto del año inmediato anterior continuará en vigor por el año en curso incrementándose a razón del porcentaje en que se incremente en dicho período el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México.

ARTICULO 72.- Presupuesto de Reserva y Contribución Principal. El Administrador preparará anualmente los presupuestos de reserva tanto para propósitos generales tomando en consideración el número y naturaleza de los activos reemplazables entre las Áreas Comunes, la perspectiva de vida de cada activo, y costo estimado de reparación o reemplazo. El Administrador fijará la contribución principal requerida en una cantidad suficiente para cubrir las necesidades estimadas de Condominio, de acuerdo con el presupuesto, tanto en cantidad como en tiempo, mediante cuotas anuales para Gastos Comunes, en el periodo a que se refiera el presupuesto.

ARTICULO 73.- Cuotas Especiales. En adición a otras Cuotas autorizadas, el Administrador tendrá la facultad de cargar Cuotas Especiales para cubrir gastos no presupuestados o que sobrepasen a los presupuestados. Cualesquiera de estas Cuotas Especiales serán distribuidas entre todos los Lotes, si es para Gastos Comunes, y serán cargadas en proporción al Indiviso de cada Lote o a los Lotes beneficiados, en caso que se beneficie a algunos Lotes. Las Cuotas Especiales serán cubiertas en la forma y tiempo que determine el Administrador y podrán ser cubiertas en parcialidades que podrán ir más allá del ejercicio fiscal en que la Cuota Especial haya sido cargada. Se considerará que las Cuotas Especiales han sido aprobadas a menos que se desapruében en Asamblea Ordinaria por una mayoría del 85% del total de votos de los Condóminos propietarios de los Lotes sujetos a la Cuota Especial.

El Administrador dará aviso de cualquier Cuota Especial a cada Condómino afectado con por lo menos 30 días de anticipación a que se deba cubrir pero en ningún caso estará obligado a convocar a Asamblea.

ARTICULO 74.- Cuotas Específicas. El Administrador tendrá la facultad de cargar Cuotas Específicas a cualquier Lote como sigue:

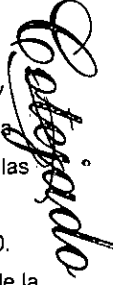
- 
- (a) para cubrir los costos incluyendo costos indirectos y administrativos, relacionados con la provisión de beneficios, objetos o servicios a un Lote o a sus Ocupantes por petición del Condómino de acuerdo con una lista de servicios especiales que el Administrador autorice a ser ofrecidos a los Condóminos y Ocupantes (los cuales podrán incluir, sin limitación, mantenimiento del campo, servicio de portero, control de plagas, etc.) cuyas Cuotas podrán ser cobradas antes del suministro del beneficio, objeto o servicio requeridos, como depósito contra los cargos en que incurra el Condómino.
- (b) para cubrir los costos incurridos en regularizar el Lote de acuerdo con los términos de la Declaración, este Reglamento, o reglas adicionales, o costos incurridos como consecuencia de la conducta del Condómino u Ocupantes del Lote, sus agentes, contratistas, empleados, licenciarios o invitados, en el entendido de que el Administrador deberá proporcionar al Condómino aviso previo por escrito, antes de cargar la Cuota Específica a fin de que el Condómino manifieste lo que a su derecho convenga en términos del Artículo 81.

El Administrador podrá cobrar Cuotas Específicas a un Lote para reembolsar al Condominio por costos incurridos por el cumplimiento de las obligaciones de dicho Lote, de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento, la Declaración y cualquier otro reglamento, siempre y cuando el Administrador dé previo aviso por escrito a los Condóminos dentro del Lote y les dé oportunidad para ser escuchados antes de hacer efectiva la Cuota Específica, de acuerdo con el Artículo 81 de éste Reglamento.

ARTICULO 75.- Presupuesto Inicial.

- (a) Dentro de los 60 días naturales siguientes a la transmisión del primer Lote a cualquier persona distinta al Desarrollador, el Administrador designado de conformidad con la Declaración determinará el presupuesto, como se encuentra definido en esta sección, por el período comprendido entre el día de su elección y el último día del ejercicio fiscal de ese mismo año.
- (b) El Desarrollador, por conducto del Administrador, cargará a cada Condómino inicial al momento de la compra, una parte prorrateada de aquellos Gastos Comunes regularmente presupuestadas o estimadas para el Lote de dicho comprador. Dichos pagos serán considerados Cuotas y se acreditarán en beneficio del Condómino. El Desarrollador entregará los fondos así cobrados al Administrador para proveer el capital necesario para el funcionamiento del Condominio. El Desarrollador no podrá utilizar dichos fondos para cubrir sus gastos.

ARTICULO 76.- Procedimiento de Ejecución por Cobro de Cuotas Atrasadas. Traerá aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y penas convencionales que estipule este Reglamento si va suscrito por la persona encargada de la Administración y del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, y acompañado de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por dichas personas de la parte relativa del acta de Asamblea, de este Reglamento en su caso, o del documento que en que se hayan determinado las Cuotas Para Gastos Comunes o sanciones a cargo de los Condóminos. Respecto a los fondos de mantenimiento, de administración, de reserva y las cuotas, esta acción solo podrá ejercitarse cuando las cuentas estén vencidas por mas 90. Tratándose de Cuotas Especiales, se podrá recurrir a la vía ejecutiva sólo después de haber transcurrido (3) tres meses de la fecha de vencimiento.



ARTICULO 77.- Remate del Lote en Caso de Incumplimiento. El Condómino que deje reiteradamente de cumplir con sus obligaciones de pago de Cuotas, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos sobre el Lote de su propiedad, en subasta pública. El ejercicio de esta acción le corresponde únicamente al Administrador, y solo después de haber obtenido el acuerdo del setenta y cinco por ciento (75%) de los Condóminos Reunidos en Asamblea.

Para los efectos del párrafo anterior, se entenderá, entre otras causas, que un Condómino ha incumplido de forma reiterada con sus obligaciones cuando dentro de 90 días ha habido retraso en el pago de Cuotas o de Cuotas Especiales. En este caso se entenderá que existe acuerdo del setenta y cinco por ciento (75%) de los Condóminos a menos que exista resolución en contrario tomada en Asamblea General.

La venta o transferencia de cualquier Lote no afectará la obligación de pagar Cuotas ni relevará a dicho Lote de Cuotas subsecuentes. El adquirente, que puede ser el acreedor, será personalmente responsable por cuotas en relación con dicho Lote debidas antes de la adquisición.

ARTICULO 78.- Incumplimiento en la Fijación de Cuotas. El incumplimiento del Administrador en fijar las cuotas o tasas o en entregar o mandar por correo a cada Condómino un aviso en relación con la cuota, no se considerará como una renuncia, modificación, o liberación de ningún Condómino de la obligación de pagar las cuotas. En ese caso, cada Condómino deberá continuar pagando las Cuotas para Gastos Comunes y para Gastos Especiales sobre la misma base con la que lo realizó durante el último año por el cual una Cuota fue pagada, en su caso, hasta que una nueva Cuota sea calculada, en cuyo momento, el Administrador podrá retroactivamente cobrar cualquier faltante.

ARTICULO 79.- Propiedad Exenta. Las siguientes propiedades estarán exentas del pago de Cuotas para Gastos Comunes y Cuotas Especiales:

- (a) Todas las Áreas Comunes (Las Áreas Comunes no serán objeto del cobro anual de la Cuota para Gastos Comunes, Cuotas Específicas o Cuotas Especiales. El costo para el mantenimiento de todas las Áreas Comunes será parte de la Cuota Anual de Gastos Comunes, la cual es la contribución obligatoria de todos los Condóminos.)
- (b) Cualquier propiedad destinada a y aceptada por cualquier autoridad gubernamental o de utilidad pública;
- (c) Los Lotes sin Desarrollar los cuales son propiedad del Desarrollador; y
- (d) Las Instalaciones Recreativas.

TITULO QUINTO INCUMPLIMIENTO

ARTICULO 80.- El Condómino que no cumpla con las obligaciones derivadas del Fideicomiso, la Declaración, del presente Reglamento, de la Ley o de cualquier otro reglamento o resolución del Administrador o de la Asamblea de Condóminos, será responsable del pago de daños y perjuicios que cause a los demás Condóminos y el Administrador estará facultado para demandar el pago al Condómino que incumpla. En el caso de incumplimiento de pago por parte de dicho Condómino, los procedimientos descritos en los Artículos 76 y 77 serán aplicables.

Cotejado



TITULO SEXTO DERECHO DE AUDIENCIA

ARTICULO 81.- El Administrador deberá dar aviso por escrito al Condómino incumplido por lo menos 10 días antes de la imposición de cualquier sanción autorizada por la Declaración, este Reglamento la Ley o cualquier otro reglamento del Administrador o resolución de la Asamblea de Condóminos. Dicho aviso deberá incluir una declaración general de la sanción propuesta.

Aquél Condómino que sea notificado por el Administrador respecto de cualquier sanción iniciada en su contra por virtud del incumplimiento en cualquier disposición del presente Reglamento, la Declaración, o cualquier resolución de Asamblea o del Comité de Vigilancia, tendrá derecho a solicitar la revisión de su caso ante el Comité de Vigilancia. Dicha solicitud deberá ser presentada dentro de los 10 (diez) días siguientes a la fecha en que se le haya notificado resolución en contra del Condómino para que manifieste ante el Comité de Vigilancia lo que a su derecho convenga. Una vez recibida esta solicitud, el Comité de Vigilancia deberá solicitar al Administrador un informe completo sobre las violaciones que motivaron la acción en contra del Condómino. Este informe y los argumentos presentados por el Condómino, deberán ser valorados por el Comité de Vigilancia para que, dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la presentación del informe por parte del Administrador, resuelva por escrito al Administrador y al Condómino, revocar, modificar o confirmar la acción interpuesta en contra del Condómino. La resolución emitida por el Comité de Vigilancia será inapelable. Ninguna sanción será impuesta por el Administrador respecto de alguna infracción que sea remediada dentro de los (a) diez días siguientes al aviso por escrito del Administrador al Condómino, o (b) diez días siguientes a la entrega de la resolución escrita del Comité de Vigilancia al Condómino; lo que ocurra después.

TITULO SEPTIMO DE LA EXTINCION Y LIQUIDACION DEL CONDOMINIO

ARTICULO 82.- El Condominio sólo se puede extinguir por acuerdo de la Asamblea General de Condóminos, en la que se requerirá como mínimo al acuerdo del 100% (cien por ciento) de la totalidad de los votos del Condominio del que se solicite la extinción del Régimen de Propiedad en Condominio en los términos de los Artículos 42o. y 43o. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California.

ARTICULO 83.- En caso de ruina total del Condominio, una mayoría de al menos 51% (cincuenta y un por ciento) del total de los votos de los Condóminos podrá resolver si se va a reconstruir, demoler, dividir o transmitir los derechos de conformidad con la Ley.

ARTICULO 84.- Todos los actos, operaciones y gestiones referentes a la extinción y liquidación del Condominio, deberán ser realizadas por la Asamblea General del Condominio o por la persona designada como liquidador del Condominio que será nombrado por dicha Asamblea de propietarios de mayoría, cuando menos por el 75% (setenta y cinco por ciento) de la totalidad de votos de los condóminos.

ARTICULO 85.- En todos los casos la Asamblea General o el liquidador del Condominio estarán sujetos a los acuerdos de extinción y liquidación tomados por la Asamblea General solicitados por cuando menos por el 75% de la mayoría requerida, o se someterán a resolución Judicial.

ARTICULO 86. En caso de ruina o vetustez, la demolición de todas las construcciones será cotratada con una compañía de demoliciones iniciándose la demolición una vez que hayan sido desocupadas las unidades en su totalidad.



TITULO OCTAVO DE LAS MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO

ARTICULO 87. Sujeto a lo establecido en el Artículo 82, este Reglamento sólo podrá ser modificado en todo o en parte, por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos como lo establece el Artículo 48 (b) y con el consentimiento del Desarrollador, en tanto el Desarrollador sea propietario de uno o más Lotes

TITULO NOVENO REGLAS GENERALES

ARTICULO 88.- Validez. Si cualquiera de los acuerdos, condiciones, restricciones o cualquier otra disposición del presente Reglamento resultare ilegal, nulo o anulable por aplicación de ley, el resto de las disposiciones de este Reglamento quedarán vigentes surtiendo sus efectos plenamente.

ARTICULO 89.- Litigio. Ningún procedimiento judicial o administrativo podrá ser iniciado o seguido por el Administrador sino con la aprobación de los Condóminos que representen por lo menos el 75% del total de los votos en la Asamblea Ordinaria. Este Artículo no aplicará, sin embargo, a los siguientes supuestos: (a) Actos realizados por el Administrador o el Comité Técnico para hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento; (b) la imposición o cobro de Cuotas de conformidad con el Artículo 69 (c) demandas fiscales; (d) cualquier asunto, procedimiento, judicial o administrativo, demandas o contrademandas de cualquier tipo que sean interpuestas en contra del Administrador, el Condominio, algún órgano derivado del Fideicomiso, la Declaración, este Reglamento o que presumiblemente puedan afectar el normal desarrollo de las actividades dentro de la Propiedad o para instaurar o interponer o ejercer una acción ya sea civil, mercantil, penal o administrativa, judicial o extrajudicial que sean necesarias para lograr el desarrollo normal de las actividades dentro de la Propiedad; (e) o debido a cambios en las leyes federales o estatales que hagan necesarios cambios en este reglamento o a los programas de tarifas.

Este Artículo no podrá ser reformado sino cuando dicha reforma sea aprobada por el porcentaje de votos, y de conformidad con los procedimientos necesarios para instaurar procesos como los arriba descritos.

ARTICULO 90.- Utilización de las Palabras "La Ventana del Mar". Ninguna persona podrá asentar las palabras "La Ventana del Mar" o su abreviación en cualquier escrito o material publicitario, sin el consentimiento por escrito del Desarrollador.

ARTICULO 91.- Cumplimiento. Todo Condómino y ocupante de cualquier Lote deberá dar cabal cumplimiento al presente Reglamento, la Declaración y las disposiciones que establezca el Administrador. La falta de cumplimiento dará lugar a que se tenga derecho a reclamar las sumas debidas por daños y el Administrador o cualquier Condómino perjudicado podrá recurrir a la vía judicial o a cualquier otra acción a que tenga derecho conforme a la ley.

ARTICULO 92.- De las Zonas Federales concesionadas. Como parte de las propiedades, el Desarrollador cuenta con la concesión de las Zonas Federales colindantes, por tal virtud beneficiarán a todo el Condominio, razón por la cual estarán limitadas en los términos y condiciones del propio título de concesión y deberán siempre considerarse como Áreas Comunes

Contenido

y por lo mismo su mantenimiento así como cualquier pago de derechos o contribuciones se incluirán dentro de Gastos Comunes en términos de este Reglamento, aún cuando las mismas se localicen colinden con cualquier Lote.



Sin validez oficial

Escritura