REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS PARA EL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA, MEXICO.

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I
DESCRIPCION, USO Y DESTINO DEL CONDOMINIO

ARTICULO 1.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y regirán a todas las edificaciones e instalaciones de los inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, y a la conversión a este régimen de propiedad de cualquier edificación, en relación a lo establecido en los artículos 75 y 76 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California.

ARTICULO 2.- La constitución del régimen de propiedad de inmuebles en condominio susceptibles de aprovechamiento independiente, sean éstos edificaciones existentes o de nueva creación, de uso habitacional, comercial y(o) servicios, industrial o de uso mixto, destinados al uso público y privado, será regulada por el Ayuntamiento a través de la Dirección en coadyuvancia de la Oficialia conciliadora y calificadora municipal, considerando las disposiciones de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado y este Reglamento.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la Ley, las del presente reglamento en los artículos 22, 23 y 51, las de otras leyes y reglamentos aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento interior del condominio de que se trate.

DEFINICIONES

ARTÍCULO 3.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

I.- **Administrador:** Es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo Administrador profesional, sea nombrado Administrador;

II.- **Administrador profesional:** Es la persona física o moral, que no resida en el condominio, que demuestre capacidad o conocimientos en administración de condominios y que sea nombrado para tal efecto;

III.- **Área Privativa:** Bien de propiedad exclusiva, correspondiente a la superficie construida y libre del inmueble susceptible de aprovechamiento independiente con salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, destinada al uso exclusivo de un condómino, sobre la que el condómino tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad.

IV.- **Asamblea:** Es el órgano supremo del bien inmueble en condominio, en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común a los condóminos respecto del bien inmueble;

V.- **Bienes de Propiedad Común:** los espacios habilitados en el inmueble en condominio, considerados por la Ley como bienes de propiedad común, que por su naturaleza y destinos ordinarios se designen para uso y disfrute en general de todos los condóminos sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, a saber:

a).- El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores y los espacios que se hayan señalado en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos; siempre que sean de uso general;

b).- Las obras deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local; y

c).- Cualesquiera otras partes del inmueble que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la escritura constitutiva;

d).- Los espacios que se hayan señalado en las licencias de construcción como estacionamiento para el(los) vehículo(s) del condominio y los espacios ajardinados o de ventilación que se hayan señalados en las licencias de construcción.

e).- Otros que resulten de los proyectos propuestos;

VI.- **Condominio:** Departamento, vivienda, casa o local de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, que cuenta con salida propia a un elemento común de éste, o a la vía pública; que comparte el uso y disfrute de los elementos y áreas comunes necesarios para su funcionamiento, y que para su aprovechamiento independiente y enajenación por distintos propietarios, se hubiere constituido en régimen propiedad en condominio.

VII.- **Condominio Mixto**: Modalidad en la que se combinan las dos anteriores.

VIII.- **Condominio Vertical:** A la modalidad en la que a cada condómino le corresponde como bien de propiedad exclusiva una fracción del inmueble edificado en varios niveles o pisos, referida esta, a la parte definida como de propiedad exclusiva, teniendo como complemento del condominio el indiviso correspondiente a los bienes de propiedad común, incluidos en éstos el terreno, las áreas de uso común, las instalaciones de uso general, etc.

IX.- **Condominio Horizontal:** Modalidad en la que a cada condómino le corresponde como bien de propiedad exclusiva una fracción del inmueble, referida ésta a la edificación desplantada directamente sobre el terreno, con áreas libres de propiedad exclusiva, teniendo como complemento del condominio el indiviso correspondiente a los bienes de propiedad común, incluidos en éstos el terreno, las áreas de uso común, las instalaciones de uso general, etc.

X.- **Condómino:** Persona física o moral que acredite su calidad de propietario de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble que haya sido constituido en régimen propiedad en condominio, en términos de las opciones señaladas en la Ley.

XI.- **Cultura Condominal:** Todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

XII.- **Cuota Extraordinaria:** Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con relación al condominio, para absorber gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos, previa aprobación de la asamblea general de condóminos;

XIII.- **Cuota Ordinaria:** Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio para absorber los gastos de administración, mantenimiento y operación de acuerdo a lo establecido en la escritura constitutiva o en el Reglamento del Condominio;

XIV.- **Dirección:** A la Dirección de Desarrollo Urbano y ecología del Municipio de Playas de Rosarito;

XV.- **Edificación o Instalaciones Comunes:** a las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos habilitados en el inmueble en condominio, considerados por la Ley dentro de los bienes de propiedad común, que por su naturaleza y destinos ordinarios sean designados para dar un servicio en general a los condóminos, a saber.

a).- Los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes:

b).- Las fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incinerados, estufas, hornos, bomba y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad;

c).- Los cimientos, estructuras, incluidas en ellas las losas de entrepiso y muros comunes compartidos entre dos o más unidades, los muros de carga y los techos de uso general, y

d).- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la escritura constitutiva.

XVI.- **Escritura Constitutiva:** A la escritura pública o documento privado, que contenga la declaración unilateral de voluntad, por la que se constituya el régimen en condominio para un inmueble determinado;

XVII.- **Extinción Voluntaria:** La desaparición del régimen de propiedad en condominio;

XVIII.- **Ley:** Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado libre y soberano de Baja California;

XIX.- **La Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal:** La autoridad competente dentro de Ayuntamiento para desahogar los procedimientos arbitrales y para resolver controversias en materia de propiedad en condominio, dependiente de la Secretaria de Gobierno Municipal.

XX.- **Parte alícuota o indiviso.-** Es la proporción que guarda el valor nominal de cada unidad de propiedad exclusiva, respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades que integran el condominio, expresada en una cifra porcentual, y representa, a su vez, el derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del condominio;

XXI.- **Procedimiento de Arbitraje:** Procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y, se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte. Dicho procedimiento se substanciará ante las mesas de arbitraje de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la Ley y el presente reglamento;

XXII.- **Promoventes:** A las personas que tramiten o que promuevan ante las autoridades competentes que señala este Reglamento, la constitución o modificación de un régimen de propiedad en condominio;

XXIII.- **Régimen de Propiedad en Condominio:** Régimen de propiedad en el que se definen limitaciones al dominio de los departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble y reglamenta el uso y destino, para su aprovechamiento independiente y colectivo;

XXIV.- **Reglamento Interior del Condominio:** Se refiere al reglamento que el condominio requiere para su administración, que, agregado a la escritura constitutiva de cada condominio, contiene las normas especiales a que deberán sujetarse los condóminos, arrendatarios o quien disfrute del condominio, en relación al uso, goce y disposición, tanto en los bienes propios como de los comunes, así como lo referente a la administración de éstos últimos;

XXV.- **Residente**: Persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva;

XXVI. **Sanción:** Consecuencia por la infracción a las reglas que establece la Ley, este Reglamento, Código Civil para el Estado de Baja California, escritura constitutiva, contrato de traslación de dominio, Reglamento del Condominio y cualesquier otra ley aplicable y que está obligado a cumplir el condómino;

XXVII.- **Usuario:** Es la persona que con el carácter de arrendatario, comodatario, cesionario, usuario o por cualquier otro título usa y disfruta de los derechos que corresponden al condómino, y se substituye solidariamente en los derechos y obligaciones que aquél corresponden en el régimen en condominio.

ARTÍCULO 4.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Por su estructura:

a).- Condominio vertical: Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

b).- Condominio horizontal: Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

c).- Condominio mixto: Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas,

II.- Por su uso:

a).- Habitacional: Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva estan destinadas a la vivienda;

b).- Comercial o de servicios: Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad; y

c).- Mixtos: Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

CAPITULO II

DE LA OFICIALIA CONCILIADORA Y CALIFICADORA MUNICIPAL

OBJETO

ARTÍCULO 5.- La Oficialia conciliadora y calificadora municipal tiene como objeto desahogar los procedimientos arbitrales, resolver controversias en materia de propiedad en condominio y se constituye como órgano dependiente de la Secretaria General del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 6.- La Oficialia conciliadora y calificadora municipal además de las atribuciones consignadas en la Ley, tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

FACULTADES

I.- Procurar la defensa de los derechos ciudadanos relacionados con el régimen de propiedad en condominio;

II.- Procurar el cumplimiento de la Ley de Condominios y este reglamento;

III.- Brindar orientación y apoyo en materia de condominios

IV.- Establecer los lineamientos y criterios para promover y apoyar la constitución de administraciones de condominios y proporcionarles capacitación y asesoría;

V.- Fijar las bases y coordinar el funcionamiento de los registros de autorización de los libros de actas de las Asamblea de Condóminos, de los nombramientos de Administradores, y acreditación de convocatorias;

VI.- Fomentar la promoción de la cultura de condominios;

VII.- Certificar y expedir copias de los documentos que obren en los archivos de la Oficialia

VIII.- Recibir las quejas que presenten los ciudadanos u organizaciones de particulares, así como las que le turnen las demás dependencias y entidades receptoras de quejas; y las relacionadas con problemas derivados por la convivencia en los condominios;

IX.- Proporcionar a cualquier persona que lo solicite, sin más requisito que el proporcionar sus datos generales, los servicios de orientación e información competencia de la Oficialia conciliadora y calificadora municipal

X.- Proporcionar los servicios relacionados a orientación, queja y conciliación en materia administrativa, de arrendamiento y materia condominal;

XI.- Promover reuniones de trabajo con las distintas dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal, con el objeto de establecer mecanismos más ágiles y expeditos para la adecuada solución de las quejas;

XII.- Procurar la conciliación entre las autoridades y los condóminos, o entre los condóminos y otras personas físicas o morales, cuando la queja se refiera a servicios públicos que se prestan en virtud de una concesión, autorización o permiso;

XIII.- Solicitar informes de las autoridades, concesionarios o permisionarios prestadores de servicios públicos o privados, contra quienes se presenten las quejas.

OBLIGACIONES

I.- Administrar la Oficialia Conciliadora y Calificadora;

II.- Elaborar los programas de reorganización y modernización de la Oficialia Conciliadora y Calificadora;

III.- Elaborar el proyecto anual de ingresos y egresos, en base a una apertura programática, relacionados con sus funciones;

IV.- Expedir los manuales administrativos, necesarios para el funcionamiento de la Oficialia Conciliadora y Calificadora;

V.- Establecer un sistema de control de estadísticas que permita determinar los indicadores de gestión, así como la metodología interna para cuantificar las actividades, necesarios para alcanzar las metas y objetivos propuestos;

VI.- Suscribir las resoluciones administrativas y los laudos arbitrales, e imponer las sanciones correspondientes por la violación a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Baja California;

VII.- Efectuar las inspecciones y notificaciones derivadas de la aplicación de la Ley Condominal y este reglamento; y

VIII.- A falta de disposición expresa en la Ley y el presente Reglamento, se utilizara supletoriamente la Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Baja California.

IX.- Las demás que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos y administrativos aplicables.

ARTICULO 7.- Las **dependencias y entidades municipales en uso de sus atribuciones** informarán a la **Oficialia Conciliadora** y **Calificadora** cuando les soliciten o identifiquen un inmueble en proceso de edificación, que presuma constituido bajo el régimen de propiedad en condominio

CAPITULO III

DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

DE LA ASAMBLEA CONSTITUTIVA

ARTICULO 8.- La Asamblea General de condóminos es el órgano supremo del condominio, sus decisiones legalmente adoptadas serán obligatorias para los condóminos, incluso para los ausentes y disidentes, 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.

ARTÍCULO 9.- El propietario del Inmueble constituido bajo el régimen de condominio citará a la primera Asamblea General ordinaria de Condóminos que se llevará a cabo dentro de los dos meses posteriores a la VENTA de cuando menos el 60 % de las unidades del condominio, en esta Asamblea General se deberá acordar como mínimo lo siguiente:

I.- Nombramiento del comité de vigilancia, administrador y Secretario.

II.- Se establecerá el presupuesto para el pago de gastos comunes y su forma de

Pago.

III.- Se establecerá la cuantía el Fondo de Reserva.

ARTICULO 10.- En tanto no se celebre la primera Asamblea Ordinaria que se menciona en el articulo anterior, el propietario se encargará del mantenimiento del Condominio, obligándose a cada condómino a cubrir una cooperación a partir de la fecha de la firma de las escrituras notariales, hasta la fecha de la primera Asamblea, dichas cuotas serán fijadas con base en un presupuesto de gastos presentado por el propietario, en la inteligencia de que mientras no se hayan celebrado los contratos por la adquisición del 100% de las unidades que integran el condominio será éste quien aporte las cantidades que en adición a las cuotas antes mencionadas, se necesiten para cubrir los gastos comunes realmente efectuados. sin que su aportación pueda exceder nunca de la cantidad que, por concepto de cuotas bimestrales para el presupuesto de gastos y de conformidad que con este Reglamento correspondería a los condóminos de las viviendas que no hubiesen sido adquiridas.

ARTICULO 11.- Convocada la Asamblea General, no podrá celebrarse si no está representada en ella el noventa por ciento de indivisos en primera convocatoria y cuando se realice por segunda convocatoria, deberá estar representada cuando menos el cincuenta y uno por ciento del valor del condominio. Si la Asamblea se efectúa en razón de tercera convocatoria las resoluciones se adoptarán por simple mayoría de votos representados.

ARTICULO 12 .- La Asamblea General será presidida de la siguiente manera:

I.- Por un representante denominado Administrador.
II.- Un Secretario.
III.- Un Tesorero.
IV.- Un Comité de vigilancia

ARTÍCULO 13.- La Asamblea General tendrá las facultades de nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del reglamento interior del Condominio, excepto a los que funjan el primer año que serán designados por la asamblea Constitutiva. El Administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la Asamblea de estos fijarán la remuneración relativa que podrá renunciarse por algún condómino que acepte seguir gratuitamente el cargo.

ARTICULO 14 .- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I.- Designar a quienes los representen ante cualquier tipo de autoridad a efecto de ejercer las acciones procedentes conforme al presente Reglamento y a la Ley;

II.- Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y el Reglamento del mismo, en los casos y bajo las condiciones que prevean las Leyes aplicables;

III.- Las demás que le confiera la Ley, la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio, el presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables.

IV.- Nombrar y remover libremente al Administrador, en los términos del Reglamento del Condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio;

V.- Instituir al Administrador sobre las obligaciones que a éste le corresponden, de acuerdo a la Ley;

VI.- Precisar la responsabilidad del Administrador frente a terceros y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;

VII.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un Comité de Vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta con tres personas

VIII.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto el de reserva para reposición de implementos;

IX.- Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el Administrador a su consideración.

X.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

XI.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado pero siempre en monto suficiente, para que con el numerario de tales fondos, puedan sufragarse los gastos mensuales y cobrarse de inmediato, según lo determine el Reglamento de Administración del Condominio.

XII.- El monto de los fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el Articulo 4o. Fracción V. de la Ley. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas conforme al artículo 83 de este Reglamento. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración

será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

XIII.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja lo que establece la Ley, el presente Reglamento, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

XIV.- Instruir al Administrador para el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 33 Fracción I de la Ley;

XV.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador;

XVI.-Modificar la escritura constitutiva del condominio y el Reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales aplicables;

XVII.- Las decisiones de la Asamblea General se tomarán por la mayoría de votos representados; cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del indiviso que represente, excepto en los casos en que se prescriban mayorías diferentes.

XVIII.- Las demás que le confieran la Ley, el presente Reglamento, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 15 .- Las convocatorias para la celebración de cualquier tipo de Asamblea, se hará cuando menos con diez días hábiles de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio, mes día y hora en que se celebrará la orden del día. Los condóminos, arrendatarios o usuarios, serán notificados mediante comunicaciones por escrito al domicilio señalado por ellos mismos. Además de la comunicación del Secretario de la Asamblea General, colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio, a efecto de que sea del conocimiento general de los condóminos.

ARTÍCULO 16.- La Asamblea General ordinaria se celebrará los meses de Enero y Julio de cada año y las extraordinarias en cualquier momento, a condición de que sean debidamente convocados por el Comité de Vigilancia General del condominio en los términos de este Reglamento.

DEL PROPIETARIO:

ARTÍCULO 17 .- El propietario, persona física ó moral, será responsable de:

I.- Dar cumplimiento a lo que establece este Reglamento, respecto al proceso de autorización de la constitución de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, a lo establecido en la correspondiente escritura pública del régimen de propiedad en condominio autorizado por el Ayuntamiento, y, en el caso de inmuebles en condominio de nueva creación, queda obligado a informar a la **Oficialia Conciliadora y calificadora** cualquier irregularidad que noten por parte del responsable Director de Proyectos, responsable Director de Obra y corresponsables durante el proceso que dure la construcción o el trámite del mismo;

II.- Administrar y dar el mantenimiento respectivo a las áreas comunes e instalaciones comunes del inmueble en condominio con el propósito de conservar o prolongar su vida útil, conforme a lo que establece este Reglamento, en tanto no haya sido transferida la propiedad de los condominios que lo integran y se haya constituido formalmente la asamblea de condóminos;

III.- Convocar por primera vez a la celebración de la Asamblea constitutiva de Condóminos para constituir la misma en los términos que establece la Ley y este reglamento, y además deberá invitar al titular de la **Oficialia Conciliadora y Calificadora Municipal** para dar fe de la celebración de la asamblea constitutiva del condominio.

IV.- Proporcionar una copia del plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes, del Reglamento del Condominio, de la tabla de indivisos que contiene el acta constitutiva del régimen de propiedad en condominio y de las memorias descriptivas, al Administrador que designe la Asamblea de Condóminos al momento en que ésta se constituya, para el debido desempeño de su cargo;

V.- Realizar el pago de impuestos y derechos que se originen, hasta que se hayan terminado totalmente las obras, vendido y transferido la propiedad, mediante la escritura pública correspondiente, de cada uno de los condominios que integran el inmueble en condominio;

VI.- Entregar a la **Oficialia Conciliadora y calificadora** copia del acta en la que se constituya por vez primera, la Asamblea de Condóminos, misma que deberá incluir una relación firmada por los condóminos asistentes, en la que se dé constancia del cumplimiento a la responsabilidad señalada en la fracción III de este mismo articulo;

VII.- Solicitar por primera vez **a la Oficialia Conciliadora y Calificadora** en forma conjunta con el Administrador de la Asamblea de Condóminos, la certificación del acta en la que se constituye la Asamblea y de su libro de actas, la que incluirá una relación firmada de los condóminos asistentes a dicho acto y se dé constancia como mínimo de:

a).- La designación del Administrador y del Comité de Vigilancia.

b).- El cumplimiento a la responsabilidad señalada en la fracción III de este mismo artículo, y en su caso si es procedente establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y los modos de pago de estos.

c).- El cumplimiento a la responsabilidad señalada en la fracción IV de este mismo artículo;

VIII.- Realizar las obras que fueran necesarias para corregir los vicios ocultos de las edificaciones, áreas e instalaciones que conforman el condominio, de acuerdo con el proyecto autorizado por la Dirección, siempre y cuando el caso este dentro de los supuestos establecidos en el articulo 30 de este Reglamento; y

IX.- Las demás que expresamente le señale la Ley, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

DEL SECRETARIO

ARTICULO 18 .- El Secretario llevará un libro de actas que deberá estar autorizado por **la Oficialia Conciliadora y Calificadora Municipal**, las actas por su parte serán autorizadas con la fe del Secretario, el Presidente y por el Comité de Vigilancia de la Asamblea General, en forma conjunta.

El secretario que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración

ARTICULO 19 .- El Secretario tendrá a disposición de los condóminos el libro de actas informándoles por escrito de las resoluciones que adopte la Asamblea General, las que deberán certificarse por **la Oficialia Conciliadora y Calificadora Municipal**; con la fe del Secretario, el representante o presidente de la Asamblea.

DEL TESORERO:

ARTÍCULO 20.- El tesorero será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

DEL COMITÉ DE VIGILANCIA:

ARTICULO 21.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Cerciorarse que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea General;

II.- Estar pendiente de que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el Artículo anterior;

III.- Determinar lo procedente en los casos previstos en la Fracción I del Artículo 45 de este Reglamento;

IV.- En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras;

V.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea;

VI.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;

VII.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VIII.- Informar a la Asamblea de la constatación que haga de incumplimiento de los condóminos con que dé cuenta el Administrador;

IX.- Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

X.- Convocar a Asamblea de Condóminos cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la Asamblea relativa; y

XI.- Solicitar la presencia de un representante de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento o de un Fedatario Público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario;

XII.- Cubrir las funciones de Administrador en caso de fallecimiento y,

XIII.- Las demás que se deriven de este Reglamento, la Ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la escritura constitutiva y del Reglamento del Condominio.

DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 22.- Los conjuntos condominales para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, elegirán un comité de administración, el cual quedará integrado por:

I.- Un Administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el Artículo 23 de este reglamento; quien deberá contar con el perfil y la experiencia necesaria para el cargo.

II.- Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y

III.- Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

ARTÍCULO 23.- El Condominio, será administrado de acuerdo a lo descrito en el presente Reglamento, designándose para ello a un administrador sea esta persona física o moral; nombrado por la Asamblea del Condominio.

CORRESPONDE AL ADMINISTRADOR:

I.- Cuidar y vigilar los bienes correspondientes del Condominio y los servicios comunes, así como promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

II.- Recabar y conservar los libros actas y toda la documentación relativa al Condominio. Los que en todo tiempo podrán ser consultados por los Condóminos.

III.- Atender la operación de las instalaciones de servicios generales.

IV.- Realizar todos los actos de Administración y conservación correspondiente.

V.- Realizar las obras necesarias de mantenimiento del condominio en los términos del presente Reglamento, a efecto de que en la sección correspondiente se encuentre siempre en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación para que los servicios funcionen en forma normal y eficaz.

VI.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea, salvo que esta designe a otra persona.

VII.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno le corresponde aportar para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva.

VIII.- Efectuar los gastos de mantenimiento y de Administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente en los términos de este Reglamento.

IX.- Otorgar recibos a cada uno de los condóminos por sus aportaciones a cada uno de los fondos.

X.- Proporcionar a cada Condómino bimestralmente, un estado de cuenta que refleje lo siguiente:

a).- La relación pormenorizada de los gastos del bimestre anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración.

b).- Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y las cuotas pendientes de cubrirse.

c).- El saldo del fondo del mantenimiento, administración y fines para el que se destinará en el bimestre subsiguiente o en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

d).- Convocar a la Asamblea cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma señalando día y hora en la que se celebrará, así como la orden del día que se desarrollará. Todas las Asambleas se realizarán salvo caso de fuerza mayor dentro de las instalaciones del Condominio.

e).- Exigir a los demás condóminos el cumplimiento de las obligaciones que se le señalan en el presente reglamento.

f).- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California, la Escritura Constitutiva del Condominio del presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables.

g).- En general, realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones relativas a su cargo señaladas en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California, la Escritura Constitutiva del Condominio, el presente Reglamento y las demás disposiciones aplicables

XI.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones al presente Reglamento a la Ley, a la escritura constitutiva y al Reglamento del Condominio;

XII.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio, el presente Reglamento , y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** para su cumplimiento;

XIII.- Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con la **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal**, una jornada de difusión e instrumentación de los principios básicos que componen la Cultura Condominal.

El Administrador del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea, el respectivo libro de actas debidamente autorizado por la **Oficialia Conciliadora y Calificadora Municipal**, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece el presente Reglamento.

ARTICULO 24.- En caso de que el Administrador incurra en irregularidades en el desempeño de su cargo, el comité de vigilancia convocará a Asamblea General y requerirá al Administrador para que comparezca ante la Asamblea, la que según la gravedad de los hechos, determinará si procede su remoción o si amerita se ejerciten las acciones legales correspondientes.

ARTICULO 25.- El Administrador deberá mantener en vigor, en las mejores condiciones económicas posibles, los seguros que cubran razonablemente las áreas, equipos y servicios comunes del condominio.

En caso de siniestro parcial, el Administrador recibirá la indemnización correspondiente, que empleará exclusivamente en volver las cosas al estado que guardaban, si así lo determinará la Asamblea en caso de siniestro total se turnará a competencia directa y exclusiva de la Asamblea General.

ARTICULO 26.- Cuando la Asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

Transcurrido el plazo anterior se deberá entregar a la **Oficialia Conciliadora y Calificadora Municipal**, copia certificada del acta levantada del cambio de administración, debiendo entregarse ésta en un plazo que no exceda de siete días hábiles a partir de la fecha de la designación.

ARTICULO 27.- De requerirse, para la elección de los miembros de un comité de administración de un conjunto condominal, se celebrará una Asamblea General de Condóminos, conforme a las reglas previstas por el Artículo 36 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y

Soberano de Baja California, para que mediante su voto se elija al comité de administración.

ARTICULO 28.- En relación con los bienes comunes, el Administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la Asamblea por mayoría del 51% de los condóminos.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California y el presente Reglamento serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por la mayoría que fije el Reglamento del Condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

ARTÍCULO 29.- Será de la exclusiva incumbencia del Administrador contratar y remover por cuenta de los condóminos el personal necesario, así como los servicios de sociedades o técnicos que se requieran. En todos estos aspectos, el Administrador actuará única y exclusivamente como responsable de los condóminos.

ARTÍCULO 30.- El Administrador ordenará las reparaciones que el inmueble requiriera y efectuará los gastos de mantenimiento y administración de la sección, con cargo al fondo correspondiente. Cuando los trabajos requeridos sean urgentes, de importancia, mayores, o que pongan en peligro la seguridad de los condóminos también podrá ordenarlos, pero dando aviso al comité de vigilancia y supervisado por perito responsable registrado ante la Dirección. Cuando los trabajos sean de importancia pero no urgentes, consultará previamente al Comité de Vigilancia, el que determinará si se hacen de inmediato o previamente se lleva el asunto a tratar a la Asamblea General.

ARTICULO 31.- Los condóminos tendrán un plazo de cinco días contados a partir de la fecha en que reciban la documentación contable proporcionada por el Administrador para formular las observaciones que consideren pertinentes; si transcurrido dicho plazo no hace observaciones, se considerará que esta de acuerdo con dichas cifras a reserva de la aprobación final de los balances que realice la Asamblea de Condóminos.

CAPITULO IV

MEDIDAS PROVISIONALES EN CASO DE AUSENCIA TEMPORAL DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 32.- En caso de ausencia temporal del administrador el Comité de Vigilancia cubrirá las funciones del mismo en los términos de este Reglamento, la Ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la escritura constitutiva y del Reglamento del Condominio.

CAPITULO V

LAS CAUSAS Y CONDICIONES BAJO LAS CUALES PROCEDERÁ LA REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR O COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO.

ARTÍCULO 33.- El Administrador durará en su cargo indefinidamente, con excepción de los casos señalados en la Ley y el presente Reglamento, pero podrá ser removido por quien lo haya designado en los casos siguientes:

I.- Incumplimiento de las resoluciones de la Asamblea.

II.- Desatención reiterada al cumplimiento de sus atribuciones y facultades.

III.- Falta de Probidad.

IV.- En general, la falta de cumplimiento de las obligaciones que le impone la Ley, este Reglamento y la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, siempre que se trate de infracciones graves, o por así convenir a juicio de la Asamblea o del Comité de Vigilancia.

ARTICULO 34.- El Administrador para tomar posesión de su cargo deberá de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones con fianza de compañía autorizada por la Ley, por la cantidad que la Asamblea General determine.

CAPITULO VI

FORMAS DE EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO;

DE LA EXTINCION, DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO

ARTICULO 35 .- Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según

peritaje practicado por la **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** correspondiente o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:

I.- La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables; y

II.- La extinción total del régimen.

ARTICULO 36.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días, al valor del avalúo practicado por **la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** correspondiente o una Institución financiera autorizada. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

ARTICULO 37.- Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con estas disposiciones, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

ARTICULO 38.- En caso de que el condómino se destruyera total o parcialmente, una mayoría que represente como mínimo el 51% del total de los votos de los condóminos podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y los bienes comunes que persisten o en su caso la venta.

Si la destrucción no alcanza gravedad según peritajes practicados por la Dirección, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior deberán ser tomados por una mayoría del 75% del total de los votos de los condóminos.

Las resoluciones tomadas por la Asamblea General en cualquiera de los casos, obligarán por supuesto a los ausentes y disidentes en promoción que a cada condómino corresponde.

ARTICULO 39.- En caso de ruina o vetustez del condominio, el cincuenta y uno por ciento del total de los votos de los condóminos podrán resolver, previo dictamen de

autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes o en su caso la venta sometiéndose a las disposiciones de la Ley.

ARTICULO 40 .- 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 la Asamblea en cita, con cuando menos por el 75% de la totalidad de votos de los condóminos.

ARTICULO 41.- En todos los casos, la Asamblea General o el liquidador del condominio se sujetarán, en la fase de extinción y liquidación, al acuerdo de la Asamblea general, la que deberá solicitarse por la mayoría requerida, o en su defecto, se someterá la cuestión a resolución Judicial.

ARTICULO 42.- En caso de ruina o vetustez, la demolición de todas las construcciones será contratada con una compañía de demoliciones y supervisadas dichas actividades por director de obra registrado ante la Dirección, iniciándose la demolición una vez que hayan sido desocupados los condominios en su totalidad.

ARTICULO 43.- Extinguido el condominio, se procederá a la venta del terreno y tanto el producto de esta venta de éste, como de los materiales resultantes de la demolición y los fondos de reserva existentes, serán repartidos entre los condóminos en forma proporcional a la tabla de indivisos que forma parte del presente Reglamento.

ARTICULO 44.- El reparto a que se refiere el Artículo anterior se efectuará una vez que se hayan satisfecho todas las obligaciones pendientes motivadas por la Administración y los costos de extinción del condominio, dichos costos deberán ser calculados por Director de Proyecto o de Obra.

ARTICULO 45.- La Asamblea General ordenará las inscripciones pertinentes ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Playas de Rosarito, Baja California y en la **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal.**

CAPITULO VII

ESPECIFICACIONES SOBRE EL SUMINISTRO DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES.

ARTICULO 46.- Los propietarios de inmuebles susceptibles de aprovechamiento independiente de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, sean éstos edificaciones existentes o de nueva creación, de tipo habitacional, comercial, industrial o mixto, destinados al uso público o privado, para su enajenación independiente a distintos propietarios, deberán obtener de la Dirección, declaración de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones o

sistemas establecidos, así como de las previsiones legales de desarrollo urbano, de planeación urbana y de prestación de los servicios públicos

CAPITULO VIII

PROHIBICIÓN SOBRE EL ALMACENAMIENTO DE SUBSTANCIAS TÓXICAS, EXPLOSIVAS O CONSIDERADAS DE ALTO RIESGO.

ARTÍCULO 47.- No se podrá **almacenar substancias Tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo,** o instalar en el inmueble ningún equipo, maquinaria o materiales que desprendan olores desagradables o causen ruidos que trasciendan fuera de la unidad y ocasionen molestias a otros condóminos.

TITULO SEGUNDO

CAPITULO I

DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 48.- Además de cumplir con los requisitos previstos en los Artículos 7 y 8 de la Ley, El proyecto de reglamento del condominio que se presente al solicitar la declaratoria del régimen de propiedad en condominio establecerá como mínimo, lo siguiente:

I.- Derechos y obligaciones de los condóminos en términos de los usos internos, estacionamiento, alberca y demás instalaciones.

II.- Derechos y obligaciones de los condóminos en términos de los usos internos, por los que tenga que cobrarse el servicio, tales como alumbrado, recolección de basura, servicios de vigilancia y seguridad, lavandería, servicios especiales para salones de usos múltiples como teléfono, gas, mantenimiento, llaves;

III.- Reglas para la solución de los problemas más comunes de los condominios como son: mascotas, cambios de fachadas, remodelación al interior de las unidades que afecten a la estructura general del condominio u de otra unidad privativa, ruidos y molestias en general provocados por las visitas;

IV.- Utilización de áreas comunes.;
V.- Utilización de la unidad privativa;

VI.- Obligaciones y penalidades de los condóminos en materia de cuotas ordinarias y extraordinarias;

VII.- Facultades y obligaciones de la Asamblea de Condóminos y sus miembros;

VIII.- Formalidad para convocar a Asamblea de Condóminos y personas que la presidan; tomando las providencias necesarias para que se cuenten con un traductor en apoyo de los condóminos extranjeros que no dominen el idioma español, así como tener disponible el reglamento interior del condominio o cualquier otra información que se genere traducida al idioma que sea necesario.

IX.- Remuneración y remoción del Administrador;

X.- Facultades y obligaciones de la Administración;

XI.- Facultades y obligaciones del Comité de Vigilancia;

XII.- Finalidad del Fondo de Reserva y sus respectivas partidas;

XIII.- Procedimientos a seguir en caso de destrucción, ruina y reconstrucción del inmueble en condominio; y

XIV.- Cualquier nuevo adquiriente está obligado a sujetarse al Reglamento del Condominio que ya exista.

XV.- Si uno o varios propietarios, siempre que sus porciones no representen la tercera parte o más del valor total del edificio, niegan su consentimiento para reformar el Reglamento del Condominio o para hacer mejoras necesarias al edificio, la mayoría podrá someter el caso a la **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal**; pero si los oponentes representan por lo menos la tercera parte del valor total del edificio, su voto será inatacable. Los minoritarios también pueden oponerse a un acuerdo de la mayoría haciendo del conocimiento de la **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** su inconformidad, para que esta resuelva lo que estime conveniente.

XVI.- Las demás que establezca la Ley y este Reglamento.

Ademas de cumplir con los requisitos que establece la Ley en su Articulo Septimo y Octavo

DE LA OBLIGACIÓN DE CONSTITUIR LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

ARTICULO 49.- Obtenida la Constancia de Traslación de dominio y transferido el 60% del inmueble en condominio, el o los propietarios están obligados a convocar a los adquirentes para constituir la Asamblea de Condóminos. Del Acta de la Asamblea, el propietario o propietarios remitirán copia a la **Oficialia Conciliadora y Calificadora Municipal** dentro de los diez días hábiles siguientes.

DE LA REGULARIZACIÓN

ARTICULO 50.- Los propietarios de los inmuebles existentes, susceptibles de aprovechamiento independiente, cuando soliciten la factibilidad para la constitución

al régimen de propiedad en condominio, deben cumplir con las disposiciones contenidas para el caso en el Reglamento de la Ley de edificaciones para el Municipio de Playas de Rosarito y en este Reglamento.

CAPITULO II

DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS, BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS

ARTÍCULO 51.- Son derechos de los Condóminos:

1. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva;
2. Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos;
3. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio;
4. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio;
5. Solicitar a la administración y a la mesa directiva información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
6. Acudir ante la **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** del Ayuntamiento, a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar; y,
7. Acudir a la **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal**, a solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, al Reglamento General de Condominio o al Reglamento del Condominio, por autoridades o particulares, o cualquier resolución de la asamblea que perjudique a los condóminos.

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

ARTICULO 52.- Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de propiedad común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

ARTICULO 53.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

ARTICULO 54.- Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad exclusiva, quedando prohibido toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

Queda prohibido abrir claros o ventanas, pintar, o decorar la fachada o las paredes exteriores o realizar remodelaciones que rompan con el diseño del conjunto o que perjudiquen la estética general del condominio.

ARTICULO 55.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen Ley, el presente reglamento, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 56.- Solo por acuerdo de la Asamblea General del Condominio podrán los Bienes Comunes dividirse o modificarse en cuanto a su forma, construcción y destino. Sin embargo, las tuberías de agua, gas, electricidad, drenaje, teléfono, que se contenga dentro de los límites físicos de la propiedad individual, pertenecerán exclusivamente al condómino de la unidad a cuyo servicio estén destinadas. Solo por acuerdo de la Asamblea General, y previa licencia de las autoridades competentes, conforme al reglamento de la materia, podrán dividirse o modificarse las áreas comunes, en cuanto a forma y construcción.

ARTÍCULO 57.- Cada condómino tendrá derecho exclusivo a la Unidad Privativa y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideran comunes. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de la propiedad exclusiva, fijada en la Escritura Constitutiva para este efecto, así como en la tabla de indivisos que se adjunta.

CAPITULO III

NORMAS GENERALES DE USO Y FUNCIONAMIENTO DEL CONDOMINIO

ARTICULO 58.- El Condómino puede usar, gozar y disponer de la unidad, con las limitaciones y prohibiciones siguientes:

I.- 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; toda enajenación, embargo a gravamen, comprenderá automáticamente los derechos y obligaciones que le son conexos, respecto de los bienes de propiedad común.

No obstante lo anterior, ningún dueño podrá enajenar o ceder sus derechos derivados de la adquisición en cualquier vía de la unidad de condominio, hasta haber cumplido con todas sus obligaciones a 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 adquiriente asumirá de hecho y de derecho todas las obligaciones del enajenante o cesionante.

II.- El Condómino y su arrendatario convendrán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en la Asamblea que se celebre; pero en todo caso el Condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al Administrador del Condominio para los efectos que procedan.

III.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes;

IV.- Aún en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida a haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;

V.- Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material;

VI.- Tener animales, no importando especie y tamaño de los mismos, salvo aquellos casos que sean expresamente permitidos por el Reglamento del Condominio o acordado por la asamblea;

VII.- En el caso de condominios para uso comercial o industrial, destinarlos a un giro distinto al establecido en la escritura constitutiva, siempre y cuando este sea de los permitidos por el Plan Municipal de Desarrollo del Centro de Población de Playas de Rosarito, B. C. o demás ordenamientos aplicables en esta materia.

VIII.- Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales;

IX.- Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino;

X.- Los condóminos no podrán utilizar las áreas privativas y comunes para fines distintos a los que establece el acta constitutiva del condominio.

XI.- Generar ruidos y alteraciones a la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos;

XII.- Los Condóminos serán responsables de los desperfectos a las partes comunes ocasionadas por ellos mismos o por personas que ocurran a sus Unidades y la reparación será por cuenta exclusiva del condómino responsable.

XIII.- Los condóminos o usuarios no harán por si mismos, ni por personas que ocurran a sus unidades permanentemente o transitoriamente, actos que puedan menoscabar el buen aspecto y prestigio del conjunto, esto incluye modificaciones en fachadas de la edificación privativas que integran el condominio.

XIV.- Realizar actividades nocturnas que bien pudiéndose hacer de día, causen molestia o no permitan el descanso de los demás vecinos.

XV.- Aún cuando el condómino haga abandono de su derecho o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a todas y cada una de las obligaciones que le impone el presente Reglamento o la Escritura Constitutiva del Condominio, La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California, así como todas las disposiciones de orden común del Estado y Municipio.

XVI.- Cada Condómino o usuarios ejercerá sus derechos sobre las áreas privadas y el porcentaje que le corresponde sobre los bienes comunes respetando en todo tiempo las disposiciones de este Reglamento, las de la Escritura Constitutiva del Condominio, incluido el reglamento de condominios correspondiente y muy particularmente las que le impone el contrato mediante el cual haya adquirido los derechos del condominio.

XVII.- Los condóminos o usuarios están obligados a contribuir con el pago de cualquier servicio interno como vigilancia, lavandería, mantenimiento, recolección de basura entre otros, en los términos que lo decida la Asamblea de Condóminos o usuarios.

XVIII.- Los condóminos o usuarios no podrán utilizar las áreas privativas y comunes para fines distintos a los que establece el acta constitutiva del condominio.

XIX.- Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, estará obligado a dejar de hacer las acciones mencionadas, así mismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.

CAPITULO IV

MEDIDAS PARA LA ADMINISTRACIÓN MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DEL CONDOMINIO.

ARTÍCULO 59.- No se podrá almacenar o instalar en el inmueble ningún equipo, maquinaria o materiales que desprendan olores desagradables o causen ruidos que trasciendan fuera de la unidad y ocasionen molestias a otros condóminos.

ARTICULO 60.- Ningún ocupante del inmueble podrá entorpecer la entrada y circulación dejando en ellas objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos ya que estos están destinados al uso común.

ARTICULO 61.- Para la realización de obras en las áreas o bienes comunes e instalaciones generales se observarán las siguientes reglas, así como la aportación de los fondos correspondientes a cada condómino:

I.- Siempre deberán de ser efectuadas por el Administrador del Condominio, previa obtención de las licencias y permisos de la Direccion y en su caso de la **Oficialia Conciliadora y calificadora Municipal** y demás autoridades competentes, en caso de que por la magnitud de las obras afecte a más de una Unidad, se requerirá que su autorización sea dada por la Asamblea General, de donde se definirá la persona responsable de su ejecución así como de la participación de los fondos correspondientes.

II.- Las obras que se realicen serán las necesarias para mantener el condominio en general en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación a efecto de que funcione en forma normal y eficaz.

III.- Las erogaciones que se realicen para cumplir los fines antes citados serán con cargo al Fondo de Gastos de Mantenimiento y Administración y en el caso de que dicho fondo no fuera suficiente, el Administrador convocará a Asamblea General de Condóminos, a efecto de que se provea de los fondos suficientes conforme a este Reglamento.

IV.- Para la realización de obras que se traduzcan en mejorar el aspecto o la comodidad o aumenten el valor del condominio en general, se requerirá el voto aprobatorio del 75% de los condóminos representados en la Asamblea General.

Las reparaciones o reposiciones de extrema urgencia de los bienes comunes, podrán ser efectuadas por los condóminos sólo en caso de la ausencia del Administrador.

V.- En la eventualidad que se tuviera que realizar algunas obras indispensables para la conservación y mejor funcionamiento del condominio, y que ésta lesione a uno o más condóminos, esta se realizará siempre y cuando exista el consenso unánime de los condóminos y que se indemnice satisfactoriamente a los afectados, debiendo ser estos exclusivamente por acuerdo de la asamblea general con los afectados, o bien por la fijación de la indemnización por parte de peritos señalados por la Asamblea general y los condóminos afectados.

VI.- El condómino que por el uso de equipo o muebles dentro de su área privada, o de las áreas comunes provoquen desperfectos en otras unidades o en las áreas comunes, será directamente responsable de los daños ocasionados, obligándose a cubrir el costo de las reparaciones necesarias. De no cubrir los daños causados y éstos sean de inminente reparación, serán realizados por la Administración del condominio con cargo al condómino causante, quién deberá cubrir dichos gastos en un término que no exceda de cinco días contados a partir de la fecha en que ocurran. De no ser así, se cargarán intereses iguales a aquellos que se fijen para los condóminos que caigan en mora en sus cuotas.

VII.- En caso de que un condómino deseare vender su unidad y la misma se encuentre rentada lo notificará previamente a su inquilino por medio del Administrador del Inmueble, notario o judicialmente, a efecto de que, dentro de los 10 días siguientes a dicha notificación, manifieste su deseo de hacer o no del derecho del tanto que en su favor establece el Artículo 18 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio.

VIII.- 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.

IX.- Los condóminos que no ocupen por si mismo sus unidades, serán sin embargo responsables personalmente, de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por este Reglamento y la Ley.

X.- Cuando los condóminos tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden en contra de algún otro condómino o tengan queja contra alguno que impida el libre disfrute o tranquilidad del conjunto, que sea incomodo o dañino, están obligados a dirigirse de inmediato al Administrador del Condominio, quién procurará resolver la controversia obligando a la parte remisa al cumplimiento de sus obligaciones y en caso de no obtenerlo proceder en su contra en los términos establecido en este Reglamento y en la Ley.

XI.- Los condóminos se abstendrán de emplear para su servicio personal a los trabajadores o conserjes del condominio.

XII.- Las obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto habitacional y los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados exclusivamente.

CAPITULO V

GRAVÁMENES, CARGAS COMUNES, REPARACIONES, FONDO DE RESERVA Y PAGOS.

GRAVÁMENES

ARTÍCULO 62.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales o áreas de un condominio, edificio sujeto al régimen de propiedad a que se refiere este Reglamento, bien sea que dichos gravámenes se adquieran por el constructor, el consorcio de propietarios o los propietarios en lo individual.

ARTICULO 63.- Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen, anterior a la compra-venta, se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 64.- Los condóminos cubrirán independientemente el Impuesto Predial de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común o de copropiedad, así como los demás impuestos, contribuciones o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos. La misma obligación le corresponde por consumo de agua y energía eléctrica.

ARTICULO 65.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas, de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio o por este Reglamento o por la Ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, aún cuando se transmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del administrador, sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del Consejo de Vigilancia o quien lo sustituya.

CARGAS COMUNES

ARTÍCULO 66.- Por cargas comunes se entiende el costo que cada condómino debe contribuir, en proporción al porcentaje de indiviso que corresponda a su departamento, vivienda, local o área, referente a:

I.- Los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes;

II.- La constitución de los fondos de administración, mantenimiento y de reserva;

III.- Las Obras nuevas o de Innovación y mejoras en general autorizadas por la Asamblea General, previa obtención de las licencias correspondientes y;

IV.- Los gastos de reconstrucción del conjunto en los casos de destrucción parcial de menos de dos terceras partes del valor del conjunto o de vetustez de las mismas y en la que hubiere resuelto su construcción.

Misma que deberá tener como un mínimo una cuarta parte del presupuesto semestral de gastos y deberá usarse exclusivamente para cubrir el déficit que por retraso en los pagos de las cuotas correspondientes que pudiera ocurrir y pagar gastos legales de cobranza y demás previstos en la escritura constitutiva o en el Reglamento del Condominio.

Los ingresos provenientes de productos financieros del fondo, de penas, intereses moratorios y en caso, frutos y productos de áreas comunes, servirán para reconstruir este fondo, sin embargo, en caso que el importe del mismo disminuya a menos de un veinte por ciento del presupuesto semestral de gastos, los condóminos deberán hacer aportaciones suplementarias para que el fondo se mantenga siempre para cubrir como mínimo una cuarta parte del presupuesto semestral de gastos.

ARTÍCULO 67.- Al aprobar el presupuesto semestral, la Asamblea general determinará las cuotas ordinarias y extraordinarias necesarias para llevar a cabo reparaciones, obras, mejoras u otros gastos que la misma Asamblea apruebe por separado de los presupuestos y para completar o reponer los fondos de reserva cuando hayan sido necesarios disponer de los mismos.

ARTÍCULO 68.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinados a servir únicamente a una parte del condominio, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados.

También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización sea variable por los condóminos podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Esta modalidad deberá regularse en la escritura constitutiva o en el Reglamento del Condominio.

ARTICULO 69.- Las cuotas ordinarias deberán ser cubiertas por los condóminos bimestralmente, por adelantado y dentro de los diez días de cada bimestre, sin previo cobro o requerimiento del Administrador.

ARTICULO 70.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni algún otro supuesto que pueda excusar su pago.

ARTICULO 71.- Si los presupuestos y los fondos de reserva resultan insuficientes el Administrador convocará a Asamblea de Condóminos para que se resuelva lo que se estime conveniente, sin perjuicio de que el comité de vigilancia y la Asamblea General aprueben las cuotas extraordinarias urgentes que se requieran.

Las cuotas extraordinarias se pagarán en la forma y términos que se establezcan al aprobarlas y si se omite resolver al respecto, dentro de los diez días siguientes al cobro o requerimiento del Administrador.

ARTICULO 72.- Los condóminos dentro de los diez días siguientes a la aprobación del presupuesto de egresos, deberán suscribir seis pagares con vencimientos bimestrales sucesivos, que equivaldrán a las cuotas que les corresponda, dichos pagarés les serán devueltos según vayan cubriendo su importe.

El condómino que no quiera suscribir los pagares deberá cubrir en efectivo y dentro de los diez días siguientes a la aprobación del presupuesto de egreso, el importe íntegro de las cuotas ordinarias que le correspondan en dicho semestre.

Para los efectos de este capitulo respecto del pago de cuotas el pago se realizara al tipo de cambio que establezca el banco de México a través del periódico oficial del dia en que se realice la transacción.

ARTICULO 73.- La Asamblea General de condóminos podrá determinar porcentajes de descuento a aquellos condóminos que paguen oportunamente sus cuotas.

ARTICULO 74.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio con relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor deberá entregar al comprador constancias de no adeudo, de servicios públicos, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el Administrador del condominio.

El adquiriente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación al pago de cuotas para gastos comunes, administración y fondo de reserva, y extraordinarias que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente. En ninguno de los casos el adquiriente tendrá obligación solidaria en lo referente al pago de adeudos vencidos por concepto de servicios públicos.

ARTICULO 75.- Además deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

I.-Pagar puntualmente la totalidad de la parte que le corresponda de los gastos comunes. En la eventualidad de que el condómino que no cubriese oportunamente los gastos comunes, es decir dentro de los cinco primeros días de cada bimestre, caerá en mora y por lo tanto, deberá cubrir intereses sobre saldos insolutos igual al costo porcentual promedio que fije el Banco de México más 20 puntos.

II.-Informar al Administrador de cualquier contrato de arrendamiento o de cualquier naturaleza que realice debiendo proporcionar una copia del mismo al Administrador dentro de los tres días siguientes a aquel en el se haya celebrado tal contrato.

III.-Informar inmediatamente al Administrador de cualquier circunstancia o hecho que afecte o pueda afectar la propiedad del condominio o las áreas comunes.

IV.- Permitir durante horas y días hábiles al personal debidamente autorizado por el Administrador para que inspeccione su condominio, a efecto de verificar el cumplimiento fiel y exacto de sus obligaciones.

V.- Concurrir a las Asambleas de condóminos personalmente o por medio de representantes debidamente autorizado en los términos del presente Reglamento.

VI.- En general cumplir exacta, puntual y fielmente con todas las disposiciones contenidas en la Ley, la Escritura Constitutiva de Condominio, este Reglamento y todas las Leyes de orden común que le afecten.

VII.- Es obligación de los condóminos mantener aseguradas sus unidades en cantidad suficiente contra todo riesgo factible, incendio, temblor, responsabilidad civil, debiendo nombrar como primer beneficiado o segundo, en caso de que existan acreedores, a la Administración para que de suceder un siniestro restituirá las unidades a su estado original.

Los condóminos deberán de comprobar el exacto cumplimiento de esta medida, entregando el Administrador el original de la póliza o copia de la misma, de no hacerlo, el Administrador podrá contratar el seguro por cuenta y cargo del condómino.

ARTÍCULO 76.- La pena convencional a que se refiere al Artículo anterior se destinará a incrementar el fondo de reserva del condominio.

ARTICULO 77.- Las cuotas para gastos comunes, administración y fondo de reserva, y extraordinarias que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento del Condominio que se trate, se hará acreedor a una pena convencional al 50% del equivalente a las cuotas comunes bimestrales y causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el Reglamento del Condominio, o al legal, si éste fuera omiso.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

En los términos del articulo 63 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el estado de Baja California, Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el Reglamento del Condominio, si va suscrita por el Administrador y el presidente del Consejo de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por Fedatario Público, del acta de Asamblea General relativa o del Reglamento del Condominio en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

ARTICULO 78.- El condómino, que reiteradamente incumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado y en su caso condenado a la venta de su departamento, vivienda, casa, local o área, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea General Extraordinaria de condóminos, sin que por este motivo pueda entenderse liberado o dispensado el cumplimiento de las obligaciones omitidas, que en su caso serán cubiertas, respetando los derechos de acreedor preferente, con el producto de la subasta respectiva. A dicha asamblea deberá ser convocado el condómino moroso o infractor a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

Para los efectos de éste Artículo se entenderá por incumplimiento reiterado de obligaciones, salvo que otra cosa determine el Reglamento del Condominio, las omisiones que originen más de una reclamación judicial en contra del moroso.

ARTÍCULO 79.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa local o área cualquiera que sea el título o causa de la ocupación. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del Artículo anterior.

REPARACIONES

ARTÍCULO 80.- Las reparaciones y costos de servicios comunes que origine el condominio, serán por cuenta de los condóminos que las conformen, en proporción a la tabla de valores de indivisos establecida en la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio.

FONDO DE RESERVA

ARTICULO 81.- Los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el Consejo de Vigilancia.

ARTICULO 82.- El fondo de reserva es de carácter obligatorio para los condóminos se constituye con las aportaciones individuales en efectivo de los mismos, y es en proporción a las cuotas que a cada uno corresponda pagar por gastos comunes por secciones.

ARTÍCULO 83.- El fondo de reserva se destina a cubrir gastos de emergencia así como los gastos normales cuyo importe no hubiere sido cubierto oportunamente por las aportaciones que a cada condómino corresponde pagar.

El fondo de reserva mientras no se utilice, podrá invertirse en valores de renta fija, redimibles a corto plazo.

ARTICULO 84.- El encargado y responsable del manejo del Fondo de reserva será el Administrador, quién deberá rendir cuentas del mismo al Comité de Vigilancia y a la Asamblea General.

CAPITULO VI

DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE Y DE LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

ARTICULO 85.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del presente Reglamento, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva, de los actos traslativos de dominio, de las resoluciones de la asamblea, así como de las demás disposiciones legales aplicables en el régimen de condominio, serán sometidas al arbitraje, ante la **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** o a los tribunales competentes, salvo que se establezca una vía distinta en la Ley.

Cuando se trate de ejercitar acciones por incumplimiento de pago por concepto de cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva, y extraordinarias, no será necesario que se siga el procedimiento arbitral y podrá ejercerse la vía ejecutiva civil en los términos del Artículo 63 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California.

ARTICULO 86.- El procedimiento de arbitraje se substanciará ante la **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal**, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley.

Sus laudos tendrán imperio legal y las autoridades podrán contar con el auxilio de la fuerza pública para ser acatados.

La **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** estará a cargo preferentemente de profesionales en derecho que dominen el idioma ingles, quienes deberán cuando lo amerite el caso, auxiliarse de peritos y áreas técnicas de la administración municipal centralizada o paramunicipal.

ARTICULO 87.- El arbitraje tendrá como característica ser un procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y, se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte.

ARTICULO 88.- Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los Condóminos, Administradores en los casos señalados en el presente Reglamento, así como los comités de vigilancia, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los Administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Para iniciar el procedimiento arbitral, deberán presentar ante la **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal**, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos.

ARTICULO 89.- Dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, **la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** encargada de resolver la controversia, citará a una audiencia inicial a las partes interesadas, misma que se celebrará dentro de los quince días hábiles siguientes a la conclusión del término fijado para la citación, y en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada contestarla, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho.

ARTICULO 90.- Si en la primera audiencia **la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** considera que cuenta con elementos suficientes para resolver, y si las partes manifiestan expresamante que no desean aportar más pruebas o modificar su demanda o contestación de demanda o reconvenir, **la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** emitirá el laudo correspondiente en el transcurso de los cinco días siguientes a la fecha de su celebración.

Si la parte demandada no se presentara a la audiencia inicial, **la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** resolverá con los elementos proporcionados por la parte actora y por aquellos elementos de que se allegue a través de profesionales o peritos en la materia causa de la controversia. Por acuerdo de las partes o por causa justificada, la audiencia inicial podrá diferirse por una sola ocasión fijándose la celebración a más tardar dentro de los cinco días siguientes.

ARTICULO 91.- Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no han llegado a un convenio, o ampliaron, modificaron o reconvinieron, **la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** las citará para una segunda audiencia, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o en su caso plantear alegatos.

ARTÍCULO 92.- El procedimiento arbitral terminará por:

I.- Desistimiento;

II.- Laudo que resuelva la controversia;

III.- Acuerdo de las partes mediante convenio ajustado a la presente Ley y legislación civil vigente, el cual tendrá aparejada ejecución; y

IV.- Convenio celebrado ante la propia **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal.**

ARTICULO 93.- Terminada la instrucción del procedimiento, **la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** dictará el laudo que resuelva la controversia. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán a la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal, dentro de los tres días siguientes de la notificación, se aclare o corrija. La interpretación que emita **la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** formará parte del laudo.

ARTICULO 94.- La autoridad administrativa fundará y motivará su resolución, considerando para su individualización:

I.- Los daños que se hubieren producido o puedan producirse;

II.- El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;

III.- La gravedad de la infracción;

IV.- La reincidencia del infractor; y

V.- La capacidad económica del infractor.

ARTICULO 95.- Una vez oído al infractor y desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, se procederá, dentro de los diez días siguientes, a dictar por escrito la resolución que proceda, la cual será notificada en forma personal o por correo certificado.

ARTICULO 96.- Las autoridades competentes harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

ARTICULO 97.- Las sanciones administrativas previstas en ésta u otras leyes, podrán aplicarse simultáneamente, salvo el arresto; y deberá procederse en los términos establecidos en el presente ordenamiento o demás disposiciones reglamentarias de la materia.

ARTICULO 98.- Las sanciones por infracciones administrativas se impondrán sin perjuicio de las penas que correspondan a los delitos en que, en su caso, incurran los infractores.

ARTICULO 99.- La facultad de la autoridad para imponer sanciones administrativas caduca en cinco años.

Las sanciones administrativas prescriben en cinco años, el término de la prescripción será continuo y se contará desde el día en que se cometió la infracción administrativa si fuere consumada o, desde que cesó si fuere continúa.

ARTICULO 100.- Cuando el infractor impugnare los actos de la autoridad administrativa se interrumpirá la prescripción hasta en tanto la resolución definitiva que se dicte no admita ulterior recurso.

La autoridad deberá declarar la caducidad o la prescripción de oficio, pero en todo caso los interesados podrán solicitar dicha declaración.

ARTICULO 101.- La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

La tramitación de la declaración no constituirá recurso, ni suspenderá el plazo para la interposición de éste; y tampoco suspenderá la ejecución del acto.

DE LAS NOTIFICACIONES

ARTICULO 102.- Para todo lo relacionado con los contratos de enajenación, con la notificación de las convocatorias, avisos y toda clase de comunicaciones, con la aplicación de la Ley y del Reglamento y de la Escritura Constitutiva los condóminos señalarán como domicilio convencional el que hubieren mencionado en sus contratos de adquisición a la Administración y así deberán manifestarlo por escrito en el referido contrato. En consecuencia, cualquier aviso, notificación, requerimiento podrá efectuarse válidamente mediante comunicación escrita que girará el Administrador por correo certificado con acuse de recibido.

ARTICULO 103.- Si por alguna circunstancia el último día de plazo o la fecha determinada es inhábil para el cumplimiento de cualquier acción por parte de la Asamblea de Condóminos, Administrador o Comité de Vigilancia, se prorrogará el plazo hasta el siguiente día hábil.

CAPÍTULO VII

DE LA CULTURA CONDOMINAL

ARTICULO 104.- Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

ARTICULO 105.- La Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal proporcionarán a los habitantes y Administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

ARTICULO 106.- Toda persona que sea Administrador, miembro del comité de administración o el Consejo de Vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por las **Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal**, por lo menos una vez al año.

ARTICULO 107.- La Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal promoverán una Cultura Condominal, con base en el espíritu y principios del presente Reglamento.

La Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la Cultura Condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

CAPITULO VIII

DE LA RESPONSABILIDAD, MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES

DE LA RESPONSABILIDAD

ARTÍCULO 108.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los servidores públicos:

I.- Autorizar o dar curso a documentos, contratos o convenios que contravengan lo dispuesto en este Reglamento, a los Planes y Programas, Declaratorias, Decretos y Resoluciones Administrativas relativas al Desarrollo

Urbano del Estado y del municipio de Playas de Rosarito, B. C., y otras disposiciones legales aplicables en la materia;

II.- Faltar a la obligación de guardar secreto respecto de los asuntos que conozcan, revelar los datos confidenciales o aprovecharse de ellos; y,

III.- Exigir a los particulares, bajo el título de colaboración u otra semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole no prevista en este Reglamento y demás disposiciones relativas.

ARTICULO 109.- Se sancionará a los responsables señalados en el artículo anterior, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California.

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

ARTICULO 110.- La Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal tendrá a su cargo la vigilancia del cumplimiento de estas disposiciones; para tal efecto, podrá adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, calificar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

SON MEDIDAS DE SEGURIDAD:

I.- Suspensión de trabajos y servicios;

II.- Clausura temporal, total o parcial de inmuebles, instalaciones, construcciones y obras públicas o privadas;

III.- Desocupación o desalojo de inmuebles;

IV.- Demolición de construcciones;

V.- Retiro de instalaciones;

VI.- Prohibición de uso del inmueble, y

VII.- Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

Si el caso lo amerita, podrá ordenarse más de una de las medidas indicadas.

Son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplican sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

ARTÍCULO 111.- Son causas para aplicación de las medidas de seguridad a que se refiere este Reglamento:

I.- La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;

II.- La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;

III.- Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;

IV.- La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante; y

V.- Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en este Reglamento y que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

SANCIONES

ARTÍCULO 112.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:

I.- El pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento del Condominio y la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

II.- Cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia;

III.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios;

IV.- Multa de 1 a 500 veces el salario mínimo vigente en la región respectiva, y tratándose de inmuebles, hasta el 10% de su valor;

V.- Multa equivalente a dos aportaciones del fondo de mantenimiento y administración, independientemente de la demolición de las obras realizadas en contravención de lo dispuesto en los Artículos 58 Fracciones V y XIII y Articulo 61 del presente Reglamento y;

VI.- Demolición de las construcciones efectuadas en contravención de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, así como de las disposiciones de este Reglamento y demás disposiciones relativas; y

VII.- Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas.

ARTICULO 113.- Si las circunstancias así lo exigen, podrá imponerse simultáneamente al infractor las sanciones y las medidas de seguridad que correspondan, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil o administrativa en que incurra.

ARTICULO 114.- En la aplicación de las medidas de seguridad, así como en la imposición de sanciones, se tomará en cuenta la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia.

ARTICULO 115.- Para la imposición de sanciones, la autoridad competente deberá iniciar el procedimiento administrativo respectivo, dando oportunidad para que el interesado exponga lo que a su derecho convenga y, en su caso, aporte las pruebas con que cuente. Al verificar la autoridad competente el cumplimiento de las leyes y reglamentos locales, deberá observar los procedimientos establecidos en la materia.

ARTICULO 116.- Las sanciones aplicables por la inobservancia de lo establecido en las fracciones I, V, VI, VII, VIII, IX y X del Artículo 61 de este Reglamento, serán determinadas por la asamblea que al efecto convoque el Administrador. La resolución que se adopte, será notificada dentro de los cinco días siguientes.

ARTICULO 117.- Si transcurridos diez días posteriores a aquel en que fue notificado el condómino del acuerdo de la asamblea en que se determinó la sanción o se firmó el convenio ante **la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal** si éste no cumpliera con la misma, el Administrador procederá a hacerlo del conocimiento de la autoridad municipal para que ésta la haga efectiva.

ARTICULO 118.- Las controversias que se susciten con motivo del incumplimiento de las obligaciones por parte de los condóminos, de los administradores; o por violaciones al Reglamento del Condominio o a la escritura constitutiva del condominio, serán resueltas a través del procedimiento de arbitraje, en los términos del presente Reglamento.

CAPITULO IX

DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

ARTICULO 119.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado, total o mayoritariamente a la vivienda de interés social.

ARTICULO 120.- La administración pública municipal adoptara las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este régimen de las unidades habitacionales de interés social y popular.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Las autorizaciones para que se constituyan inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, de los planes, programas de desarrollo urbano y declaratorio, podrán continuar en los términos que fueron concedidas.

TERCERO.- Cuando se presenten solicitudes para la regularización de los Inmuebles habitacionales existentes construidos antes del año 1985 por organismos oficiales de gobierno, promotores de vivienda, los requisitos a solicitar al promovente serán los que se establecen como mínimo en la Ley o el presente Reglamento.

CUARTO.- El Ayuntamiento, en los términos del artículo 25 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Playas de Rosarito B. C. creará en quince días a partir del inicio de la vigencia del presente, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal. a que se refiere la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California.

QUINTO.- Para los efectos del cobro de derechos derivados de la aplicación de la Ley y el presente reglamento, en los términos del articulo 83 de la Ley de Ingresos del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., se sujetara al tabulador aprobado por el cabildo para su aplicación en el ejercicio fiscal correspondiente al 2006, y deberá incluirse en la Ley de Ingresos del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., para el ejercicio fiscal a partir del año 2007.

SEXTO.- Para el funcionamiento de la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal se dotara con el minimo personal y equipo necesario para su adecuado funcionamiento y estará a lo dispuesto del presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal 2006.

SEPTIMO.- Se abrogan todas las disposiciones que se contrapongan a este Reglamento.

POR EL BIEN DE ROSARITO

EL SECRETARIO DEL H. III AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO

LIC. IGNACIO GARCIA DWORAK

PRESIDENTE MUNICIPAL

JOSE ANTONIO MACIAS GARAY

REGIDORES

LIC. RAUL SERAFIN ARAGON CASTRO

C. CEFERINO ROMERO SAUCEDA

PROFR. DELFINA MONTOYA Y SALAS

C. AMERICA SOTO VILLA

C. MARIO BARATE MACIAS

PROFR. GLORIA RAMIREZ VARGAS

DR. LUIS GUILLERMO JIMENEZ

ARQ. JOSE ALBERTO MOGUEL CASTRO

LIC. JAVIER ROBLES AGUIRRE

C. ALFREDO AMARO MATA

SINDICO

LIC. JUAN GABRIEL ESQUIVEL FIERRO

III Ayuntamiento de Playas De Rosarito

TABULADOR DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIOS PARA EL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO. DERECHOS POR LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA OFICIALIA CONCILIADORA Y CALIFICADORA MUNICIPAL.

Recepción para análisis y dictamen de documentos correspondiente, a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar..... 10 Veces.

Por registro del libro de actas ..... 2 Veces.

Por protocolización del acta constitutiva por modificación..... 18 Veces.

Por protocolización del Reglamento Interior del Condominio por modificación..... 18 Veces.

Por registro ante la Oficialia Conciliadora y Calificadora Municipal del Nombramiento del Administrador..... ...5 Veces.

Por Curso de Cultura Condominal ..... 18 Veces.

Por registro ante la Oficialia Conciliadora y Calificadora Municipal de cambio de Administración..... .5 Veces.

Por la función que tenga que desempeñar como fedatario..... 5 Veces.

Curso de Capacitación a administradores, miembros del comité de vigilancia o Consejo de Administración que se impartirá por lo menos una vez al año..... 18 Veces.

Por Certificación del acta constitutiva de la asamblea de condominios.....20 Veces.

Por Recepción y análisis del Proyecto de reglamento Interior del Condominio .....20 Veces.