

REGLAMENTO DE LA CIMA III

Modificado el 24 de febrero de 2026

CAPÍTULO I – Disposiciones Generales

Artículo 1001. El “condominio” es la figura jurídica que engloba el derecho de uso y modificación de la propiedad, junto con las normas que restringen dicho uso, para el disfrute conjunto y simultáneo de todos los propietarios.

Los titulares del título de propiedad del condominio se denominan Propietarios. El título se refiere a la propiedad exclusiva de un espacio o al uso exclusivo de la propiedad, que se designa como Área Privada, incluyendo el derecho exclusivo a usar, disfrutar o disponer de dicha área. El título del Área Privada también incluye una participación proporcional en las Áreas Comunes, la cual es indivisible e inseparable del título del Área Privada.

El conjunto de áreas privadas y áreas comunes disponibles para el uso de los propietarios se denomina Entidad de Condominio.

La totalidad de la propiedad sujeta a la propiedad y control de un propietario se denomina Unidad Privada.

ARTÍCULO 1002. El propósito de la Entidad de Condominio es crear y mantener un ambiente saludable, donde los Propietarios puedan vivir de manera generalmente ordenada y pacífica, reconociendo al mismo tiempo que es necesario cierto grado de tolerancia mutua respecto al ruido y las costumbres razonables entre los vecinos.

Los Propietarios deberán usar sus unidades de manera ordenada y tranquila, en cumplimiento con las leyes del Estado de Jalisco y de México, estos Estatutos y cualquier Reglamento complementario adoptado por el Conejo de Administración o por los Propietarios en una Asamblea Ordinaria o Extraordinaria. Los Propietarios deberán respetar las normas y reglas establecidas por el Conejo de Administración, a través del Administrador, para el uso de la piscina, la terraza de la piscina, los pasillos y escaleras, las áreas sociales, el estacionamiento y todas las demás Áreas Comunes.

Artículo 1007. En cuanto a la clasificación y construcción del edificio, siempre que sean de uso general, las áreas comunes incluyen:

- I. Cimientos;
- II. Infraestructura y servicios públicos;
- III. Pórticos, puertas, pasillos, escaleras, corredores y patios;
- IV. Espacios recreativos y jardines;
- V. Estacionamiento público, calles y callejones;

VI. Oficinas administrativas, trasteros para el mobiliario del condominio, almacenes, áreas para porteros, personal de seguridad, jardineros y demás trabajadores;

VII. Tuberías y postes para el suministro de gas y electricidad;

VIII. Cableado telefónico, de televisión por cable y conexiones de antena para radio y televisión;

IX. Pozos, depósitos de agua, cisternas, acometidas pluviales y de alcantarillado;

X. Plantas de tratamiento de agua;

XI. Pozos de drenaje;

XII. Tuberías de drenaje y calefacción;

XIII. Ascensores, escaleras mecánicas y montacargas;

XIV. Muros divisorios y techos. Y

XV. Todos los demás artículos que, por su naturaleza y utilidad, tengan el mismo propósito.

El administrador deberá mantener un inventario completo y actualizado de todos los bienes muebles e inmuebles pertenecientes al condominio.

Artículo 1008. Cada propietario podrá usar y disfrutar de las Áreas Comunes, de acuerdo con la naturaleza y finalidad de las mismas, sin restringir el uso ni los derechos de los demás.

Los derechos de cada propietario sobre las Áreas Comunes son esenciales para su propiedad; por lo tanto, la compraventa de una Unidad Individual implica la transferencia de los derechos del propietario sobre las Áreas Comunes.

El propietario que no utilice su Unidad Privada ni las Áreas Comunes no queda eximido de sus obligaciones respecto a dicha propiedad.

Para preservar la armonía de la Comunidad de Propietarios, cada propietario deberá usar su Unidad Privada y las Áreas Comunes sin afectar la paz y el disfrute de los demás propietarios, y no podrá utilizarlas de ninguna manera contraria al uso previsto, tal como se establece en el reglamento de la comunidad y demás documentos registrados relativos a la misma.

Los propietarios son responsables de garantizar el cumplimiento de las normas por parte de sus inquilinos, invitados, trabajadores u otras personas presentes con su autorización.

Artículo 1009. Las siguientes normas se aplican a la construcción u otros trabajos en las Áreas Comunes:

I. Los trabajos de conservación del edificio se realizarán según lo determine el Administrador, siguiendo las instrucciones del Consejo de Administración, sin necesidad de

la aprobación de los Propietarios, y los gastos se sufragarán con los fondos de mantenimiento y administración;

II. El Administrador tiene la obligación de hacer valer cualquier garantía existente de la constructora o del promotor, cuando corresponda;

III. Las obras de mejora voluntaria del edificio se llevarán a cabo con el consentimiento previo de los Propietarios mediante una Asamblea Extraordinaria. Dichas obras serán supervisadas por el Administrador, bajo la supervisión del Consejo de Administración o, si se ha constituido un comité para el proyecto, bajo la supervisión de dicho comité.

No se realizarán obras que comprometan la estabilidad o la infraestructura del edificio, ni que sean perjudiciales para la seguridad o el bienestar de los Propietarios. Ninguna obra podrá bloquear el acceso o el uso de las Áreas Comunes, aunque solo afecte a un Propietario, a menos que este dé su consentimiento y sea indemnizado proporcionalmente por todos los demás.

IV. Las reparaciones urgentes de las áreas comunes serán ejecutadas por el Administrador, sin necesidad de aprobación previa y, si dicha reparación no se realiza de manera oportuna, cualquier Propietario podrá realizar las reparaciones y se le reembolsarán todos los gastos, proporcionalmente por los demás Propietarios, después de presentar el comprobante de pago y su justificación en la siguiente Asamblea de Propietarios.

Artículo 1010. Cada propietario puede realizar cualquier obra o modificación en su Área Privada, pero no se podrán realizar modificaciones que afecten la estructura, los cimientos, los muros divisorios, los techos o las líneas de drenaje; ni que afecten la estética, la seguridad, la durabilidad o el confort del edificio. Todo proyecto de un propietario deberá ser aprobado por el Consejo de Administración de la Entidad de Condominio.

Artículo 1010 bis. Los propietarios y demás ocupantes de la Entidad de Condominio no podrán, sin el consentimiento de la Asamblea de Propietarios y de conformidad con las leyes aplicables:

I. Realizar ninguna acción que afecte la paz y el bienestar de los demás propietarios y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, la seguridad o la salud de la Entidad de Condominio, ni omitir ninguna acción que produzca los mismos resultados.

II. Realizar actos fuera o dentro de un Área Privada que impidan o dificulten el funcionamiento de las Áreas Comunes, limiten o dificulten el uso de las Áreas Comunes o pongan en peligro la seguridad o el bienestar de la Entidad de Condominio o de sus ocupantes.

III. Realizar trabajos o reparaciones por la noche, excepto en caso de emergencia;

IV. Demoler o trasplantar árboles y cambiar el uso o la naturaleza de las áreas verdes;

V. Modificar, alterar o destruir cualquier parte de las áreas comunes.

VI. Mascotas

Los propietarios y demás ocupantes del condominio no podrán, sin el consentimiento de la Asamblea de Propietarios y de conformidad con los estatutos aplicables:

VI. Poseer animales que, por su número, tamaño o naturaleza, afecten la seguridad, comodidad o salud de la Entidad de Condominio o sus ocupantes.

Restricciones para mascotas:

Los inquilinos (ocupantes que no sean propietarios) y los invitados no pueden traer mascotas a la propiedad.

Solo se permiten gatos y perros domésticos que se consideran comúnmente mascotas del hogar.

El número de mascotas permitidas por unidad de condominio está limitado a dos (2).

Las mascotas existentes que se registraron en la Asociación antes del 24 de febrero de 2026, fecha de la adopción de estas normas, pueden permanecer, siempre que no causen molestias ni infrinjan de ninguna otra manera los documentos que rigen el condominio.

Además, los dueños pueden reemplazar las mascotas descritas en la oración anterior, siempre que las nuevas mascotas no causen molestias ni infrinjan de ninguna otra manera los documentos que rigen el condominio.

Todos los dueños de mascotas deben registrar a sus mascotas en la Oficina de Administración y proporcionar comprobante de raza, peso y vacunación cuando se les solicite.

Las mascotas, especialmente los perros, no deben dejarse sin supervisión en terrazas, balcones, patios u otros espacios exteriores de una Unidad Privada donde ladridos, gemidos, aullidos u otros ruidos puedan molestar a los vecinos. El ruido repetido o prolongado de las mascotas, ya sea dentro o fuera del edificio, se considerará una molestia y una infracción de este reglamento.

Las mascotas no deben dejarse sin supervisión en las áreas comunes del edificio o los terrenos. Todas las mascotas deben ser llevadas en brazos o sujetas con correa al transitar por las áreas comunes del edificio.

Se prohíbe el acceso de mascotas a la terraza de la piscina y los jardines, así como a otras áreas recreativas comunes designadas.

Las mascotas no pueden usar las áreas comunes del edificio o los terrenos del condominio para orinar o defecar. Los dueños deben limpiar y desechar de inmediato todos los excrementos de sus mascotas en contenedores sellados de manera higiénica.

El Conejo de Administración se reserva el derecho de exigir la retirada de cualquier mascota que se considere agresiva, peligrosa o que perturbe la convivencia con la comunidad, independientemente de su raza o tamaño.

Los propietarios son responsables de garantizar que sus mascotas no causen molestias que interfieran con el disfrute pacífico del condominio por parte de los demás residentes. El Conejo de Administración podrá emitir advertencias, imponer multas y, en casos de infracciones reiteradas o graves, exigir la retirada permanente de la mascota infractora.

Los propietarios que no residan en sus unidades privadas seguirán siendo personalmente responsables del cumplimiento de todos los cargos, obligaciones y condiciones establecidos en estos Estatutos y en el Reglamento.

Quienes infrinjan estas disposiciones, independientemente de las sanciones establecidas en este título, serán responsables del pago de los daños y perjuicios ocasionados por su infracción.

CAPÍTULO II SOBRE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 1011. Todos los bienes sujetos al régimen de condominio serán administrados por el Administrador designado por los Propietarios en la Asamblea Anual. El Administrador podrá ser una persona física o jurídica.

Si el cargo de Administrador lo ocupa un Propietario, deberá demostrar previamente que está al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento.

Cuando la Asamblea de Propietarios decida contratar servicios profesionales para la administración, el Conejo de Administración suscribirá un contrato con la persona o entidad designada, con una duración máxima de un año y renovable únicamente si la Asamblea de Propietarios no decide lo contrario.

Artículo 1012. El Administrador de la Entidad de Condominio tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

I. Ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios y el Conejo de Administración, así como ser el representante legal de la Entidad de Condominio ante terceros, con las facultades de un representante legal para fines judiciales y administrativos. Estas facultades no podrán ser sustituidas ni delegadas salvo autorización expresa del Conejo de Administración.

Cuando el condominio forme parte de un condominio en conjunto, el Administrador observará las resoluciones del administrador general; en caso de conflicto por discrepancias entre el administrador general y el Conejo de Administración, el Administrador someterá el conflicto al arbitraje de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, quien resolverá la controversia. Dicha decisión es inapelable;

II. Verificar y velar por el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones, servicios generales y mantenimiento de la Entidad de Condominio;

III. Pagar todos los gastos de administración y mantenimiento de la Entidad de Condominio;

IV. Cobrar todas las cuotas y gastos del condominio, así como emitir recibos por los pagos recibidos de los Propietarios;

V. Conservar toda la documentación y los libros que respalden los gastos incurridos, los cuales deberán actualizarse dentro de los quince días hábiles posteriores a la fecha en que se incurrió en el gasto;

VI. Llevar la contabilidad del condominio, la cual deberá ser de al menos tres:

a) El primer libro se utilizará para registrar todas las actas de las Asambleas de Propietarios;

b) El segundo libro se utilizará para registrar todas las actas de las reuniones del Consejo de Administración;

c) El tercer libro se utilizará para registrar todos los ingresos y gastos de la Entidad de Condominio; y

d) Cuando se considere apropiado, la Asamblea de Propietarios podrá ordenar al Administrador que mantenga registros adicionales que se consideren necesarios; dichos registros adicionales podrán mantenerse en sistemas informáticos.

Estos libros deberán estar autenticados en la primera página disponible por el secretario del ayuntamiento de la ciudad donde se ubica la Entidad de Condominio.

Al registrar las entradas en los libros mencionados, se deberán adjuntar, como anexos, los documentos relacionados con las actas de las reuniones.

Cuando por cualquier motivo no sea posible registrar las actas en los libros correspondientes, dichas actas, para que sean válidas, deberán ser protocolizadas por un notario público con residencia o jurisdicción en el municipio donde se ubica la Entidad de Condominio.

VII. Durante los primeros quince días de los meses de abril, julio, octubre y enero de cada año, entregar a cualquier propietario que lo solicite o que esté disponible en las oficinas administrativas, un estado de cuentas que incluya: a) Un informe detallado de todos los gastos del trimestre;

b) Un informe consolidado que muestre y refleje todos los ingresos y todos los cargos vencidos y pendientes de pago;

c) Una lista de todos los deudores explicando el origen de su deuda;

d) Una lista de los acreedores explicando el origen de sus créditos; y

e) Cualquier saldo de caja existente;

VIII. Convocar a una Asamblea de Propietarios;

IX. Prestar asistencia directa o indirecta a cualquier comité especial formado para obras o fines específicos.

X. Gestionar y supervisar todas las inspecciones y el mantenimiento rutinario que requieran acceso a las Unidades Privadas de los Propietarios, siempre que se notifique al Propietario de cada Unidad Privada con al menos cinco (5) días de antelación. Si el Propietario, o su representante, no está presente al momento del acceso, el Administrador, sus empleados o agentes podrán ingresar a la Unidad Privada y, siempre que se haya proporcionado la notificación descrita anteriormente, no serán responsables de los daños que se deriven de dicho ingreso, salvo en caso de negligencia.

En caso de que se requiera acceso para realizar mantenimiento de emergencia con el fin de prevenir daños a las Áreas Comunes o a otra Unidad Privada, se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior, pero no se requiere notificación previa.

Para facilitar el acceso descrito en esta sección, cada Propietario deberá proporcionar al Administrador una llave o código de acceso para ingresar a su Unidad Privada. Dicha llave o código de acceso deberá ser almacenado por el Administrador de forma segura. La falta de entrega de una llave o código de acceso se considerará consentimiento para el ingreso por cualquier medio necesario y el Propietario será responsable de cualquier costo incurrido para acceder a la Unidad Privada, o la suma de Cien Dólares Estadounidenses (US\$100.00), lo que sea mayor, o su equivalente en Pesos Mexicanos; y

XI. Todas las demás disposiciones establecidas en estos Estatutos, en cualquier otra ley aplicable o en el régimen de condominio.

Artículo 1013. Las actas de la reunión en la que se designe al Administrador y, si se requiere una fianza para garantizar su desempeño, se establezca dicho requisito, deberán ser protocolizadas y archivadas en el Registro de Registros Públicos donde se constituyó el régimen de condominio.

Cuando el nombramiento lo realice el gobierno municipal, bastará con que se archive una copia de dicha resolución, certificada por el secretario municipal, según lo indicado anteriormente.

Artículo 1013 bis. Cuando la Asamblea de Propietarios designe un nuevo Administrador, el Administrador saliente deberá entregar al nuevo Administrador, dentro de los quince días calendario siguientes, toda la documentación, incluyendo estados de cuenta, activos monetarios, mobiliario, bienes inmuebles y demás activos que hayan estado bajo su custodia y responsabilidad. Este plazo solo podrá prorrogarse si se justifica debidamente dicha demora.

CAPÍTULO III SOBRE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Artículo 1014. El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de 3 y un máximo de 7 miembros, según lo determinen los Propietarios en cada Asamblea Ordinaria de Propietarios, quienes elegirán entre ellos un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero, un Secretario y los demás como miembros generales.

En caso de vacante en el cargo de Presidente, el Vicepresidente asumirá la Presidencia hasta la siguiente Asamblea Ordinaria de Propietarios.

Artículo 1015. Para ser miembro del Consejo de Administración, una persona debe ser Propietaria o residente de una Unidad Privada con el consentimiento de su Propietario y estar al día en el pago de las cuotas de condominio.

Artículo 1016. El cargo de miembro del Consejo de Administración es indelegable y no remunerado; sin embargo, la Asamblea de Propietarios podrá, cuando lo considere necesario, otorgar una remuneración a uno o más miembros de la Junta.

Artículo 1017. El Consejo de Administración tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

- I. Representar a los propietarios en asuntos comunes, con facultades de representante legal para actos judiciales y administrativos;
- II. Supervisar el desempeño del Administrador en el cumplimiento de sus funciones y solicitar los informes o estados financieros que la Junta considere necesarios;
- III. Reunirse al menos mensualmente para recibir un informe del Administrador, ya sea oral o escrito, sobre las operaciones y la gestión de la Entidad de Condominio, y para verificar las cuentas y su registro;
- IV. Verificar la inversión de los fondos de mantenimiento, administración y reserva;
- V. Colaborar con el Administrador para demostrar a los propietarios que se han cumplido las obligaciones del Administrador y del consejo.
- VI. Presentar a la Asamblea de Propietarios, anualmente durante el primer trimestre, un informe sobre las actividades del Administrador, así como sobre el estado general de los asuntos de la Entidad de Condominio y su situación financiera;
- VII. Cuando el condominio sea tanto comercial como residencial, autorizar cualquier contrato que concierna al uso y ocupación de las Áreas Comunes por parte de terceros ajenos a los Propietarios; en este caso, los contratos celebrados en contravención de estos Estatutos serán nulos de pleno derecho;

VIII. Autorizar al Administrador a otorgar poder general a quien considere apropiado para defender y representar los intereses específicos de la Entidad de Condominio. Asimismo, el Conejo de Administración podrá otorgar poderes especiales; y

IX. Los poderes otorgados conforme al párrafo anterior podrán incluir el derecho a declarar y ejercer cargos legales, presentar denuncias penales y cooperar con el Ministerio Público; adquirir bienes mediante subasta o fuera de ella, presentando ofertas y procediendo a la ejecución de cualquier contrato resultante. y para presentar o renunciar a una reclamación para juicios sobre derechos constitucionales. El documento que otorga el poder notarial es suficiente si contiene la siguiente información:

a) El documento mediante el cual se estableció el régimen de condominio en relación con la construcción, indicando el lugar y la fecha, el notario que lo autorizó, el número de registro del documento, la propiedad afectada, su ubicación y los detalles relativos a su registro;

b) Las facultades del Conejo de Administración conforme a los Estatutos, además de las establecidas por ley;

c) Cualquier modificación realizada a los Estatutos;

d) Las actas de la Asamblea de Propietarios donde se designaron los miembros del Conejo de Administración;

e) La información relativa al registro de cada uno de los elementos mencionados anteriormente en el Registro Público; y

f) Una transcripción de la parte pertinente de las actas del Conejo de Administración donde esta acordó otorgar el poder notarial.

Artículo 1018. Las actas de la Asamblea de Propietarios relativas a la designación del miembro del Conejo de Administración y sus anexos deberán ser protocolizadas por un notario público con domicilio o jurisdicción en el municipio donde se ubica el condominio y contener, como mínimo:

I. El documento por el cual se constituyó el Régimen de Condominio, indicando el lugar y la fecha, el notario que lo autorizó, el número de registro del documento, el inmueble afectado, su ubicación y los detalles relativos a su registro;

II. Las facultades del Conejo de Administración conforme a los Estatutos, además de las establecidas en la ley;

III. Cualquier modificación a los Estatutos;

IV. Toda acción realizada deberá constar en el registro de la Entidad de Condominio que se lleva en el Registro de la Propiedad.

Las actas también se registrarán en los libros de registro del condominio correspondientes.

CAPÍTULO IV SOBRE LA ASAMBLEA

Artículo 1019. La Asamblea de Propietarios es el órgano administrativo supremo. Las Asambleas de condominios simples o complejos pueden ser ordinarias o extraordinarias.

Artículo 1020. Se convocará una Asamblea de Propietarios ordinaria al menos una vez al año, durante el primer trimestre, y en dicha reunión se tratarán los siguientes asuntos:

- I. El informe general de la Entidad de Condominio sobre sus activos, servicios y situación financiera;
- II. La elección de los miembros del Consejo de Administración y, cuando sea necesario, la creación de comités especiales;
- III. La designación del Administrador; y
- IV. La aprobación de los presupuestos de ingresos y gastos para el año siguiente.

Artículo 1021. Se convocará una Asamblea de Propietarios extraordinaria en cualquier momento para considerar la aprobación de cualquiera de los siguientes asuntos:

- I. Modificación de estos Estatutos;
- II. Realización de obras o mejoras voluntarias;
- III. Modificación o enajenación de bienes comunes;
- IV. Terminación del régimen de condominio;
- V. Incorporación de nuevas áreas al régimen de condominio o eliminación de las existentes;
- VI. Solicitud judicial para la venta forzosa de la Unidad Privada de un Propietario;
- VII. Decisión sobre la reconstrucción del edificio sujeto al régimen de condominio; y
- VIII. Cualquier otro asunto que interese a los Propietarios reunidos en asamblea.

Artículo 1022. Las Asambleas de Propietarios deberán ser convocadas por:

- I. El Administrador;
- II. El Consejo de Administración;
- III. El Juez de Primera Instancia de la Sala Civil competente en el municipio donde se ubica el condominio, a solicitud de un grupo de Propietarios que representen al menos una quinta parte de los derechos de condominio; o a solicitud de cualquier Propietario, cuando no se haya celebrado una Asamblea de Propietarios por más de un año.

Artículo 1023. Para que una Asamblea Ordinaria de Propietarios sea declarada legalmente convocada en su primera convocatoria, es necesario que participen propietarios que representen al menos el cincuenta y uno por ciento de los derechos de condominio.

Si no se alcanza dicho porcentaje, se deberá convocar a una segunda Asamblea, que se celebrará en un plazo no menor a siete días ni mayor a quince días. Esta nueva Asamblea de Propietarios podrá celebrarse con la participación de cualquier número de propietarios.

Las decisiones adoptadas en una Asamblea Ordinaria de Propietarios serán válidas una vez aprobadas por los propietarios que representen la mayoría de los derechos de condominio participantes.

Una Asamblea Extraordinaria de Propietarios podrá celebrarse con cualquier número de propietarios participantes, pero las decisiones adoptadas en ella solo serán válidas una vez aprobadas por los propietarios que representen el setenta y cinco por ciento de los derechos de condominio. Esta aprobación debe realizarse mediante votación en una Asamblea de Propietarios en la que participe el Propietario, o mediante votos emitidos dentro de los treinta días calendario siguientes por Propietarios que no participaron en la Asamblea y que reconocen explícitamente conocer los asuntos a aprobar y los aprueban.

Los acuerdos alcanzados en una Asamblea de Propietarios convocada legalmente son vinculantes para los Propietarios que no participaron en la Asamblea, para quienes no estuvieron de acuerdo y, en su caso, para cualquier persona que ocupe una Unidad Individual.

Cualquier persona que no haya asistido a una Asamblea de Propietarios, alegando que no fue notificada de dicha Asamblea, puede exigir (ante los tribunales), dentro de los treinta días calendario siguientes a la fecha de la Asamblea de Propietarios, que los acuerdos alcanzados y aprobados no le sean aplicables, siempre que no haya realizado ninguna acción que implique su aprobación a las decisiones impugnadas, o acciones realizadas después de haber manifestado que dichas acciones no implicaban su aprobación. La resolución judicial de la demanda solo afectará al o a los Propietarios que presentaron la demanda.

Artículo 1024. Las normas anteriores relativas a las Asambleas de Propietarios se aplican tanto a los condominios simples como a los complejos.

Las Asambleas de Propietarios serán presididas por quien los Propietarios participantes designen por mayoría de votos, independientemente del porcentaje de derechos de propiedad que posean. El Administrador podrá ser designado para presidir la asamblea.

Artículo 1025. La convocatoria a la Asamblea de Propietarios deberá estar firmada por quien la convoque.

Las Asambleas deberán celebrarse siempre en la ciudad donde se ubica la Entidad de Condominio, en un lugar que ofrezca la mayor comodidad y fácil acceso para los Propietarios; preferiblemente en la propia Entidad de Condominio.

La convocatoria a una Asamblea Ordinaria de Propietarios deberá emitirse con al menos quince días naturales de antelación.

La convocatoria a una Asamblea Extraordinaria de Propietarios deberá emitirse con al menos veinte días naturales de antelación.

En cada caso, la convocatoria deberá publicarse en un lugar visible del edificio del condominio en la fecha de su emisión. Además, deberá enviarse por correo certificado a los propietarios que requieran notificación a la dirección registrada ante el administrador. El envío de la correspondencia deberá contar con el mismo preaviso que el requerido para la convocatoria de la Asamblea de Propietarios. Los comprobantes de entrega deberán conservarse como prueba del envío.

También se podrá enviar la notificación por correo postal. Cuando la convocatoria sea formulada por la autoridad judicial o municipal, la convocatoria podrá publicarse con el mismo preaviso en uno de los periódicos de circulación general del Estado y en el diario oficial "El Estado de Jalisco". Además de dicha publicación, deberá colocarse una copia de la convocatoria en un lugar visible del condominio.

La convocatoria deberá indicar la fecha y hora de la asamblea, el tipo de Asamblea de Propietarios, el lugar de la reunión y los puntos a tratar.

Cualquier asunto considerado en la reunión y no incluido en este aviso de la Asamblea de Propietarios no tendrá ninguna fuerza legal, a menos que los Propietarios aprobados que participen en la Asamblea de Propietarios representen el cien por ciento de los intereses del condominio.

ARTÍCULO 1025A. ASAMBLEAS REMOTAS POR VIDEOCONFERENCIA. Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Propietarios podrán celebrarse también de forma remota (o una combinación de modalidad remota y presencial), mediante el uso de herramientas tecnológicas, tales como videoconferencias.

Para su validez, dichas Asambleas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Identificación visual completa de los participantes en todo momento;
- II. Interacción e intercomunicación en tiempo real para facilitar la correcta deliberación de ideas y asuntos;
- III. Las votaciones que se realicen serán nominales, dejando constancia de su registro; y
- IV. Creación de evidencia audiovisual de la asamblea y sus acuerdos.

En estos casos, las convocatorias también se realizarán mediante herramientas tecnológicas que permitan registrar su presentación.

La convocatoria para celebrar sesiones remotas, así como la redacción y protocolización de las actas correspondientes, se registrarán por las mismas normas que rigen las sesiones presenciales, según corresponda.

Todos los propietarios u ocupantes deben proporcionar al administrador una cuenta de correo electrónico para que este les envíe la convocatoria y el enlace para la videoconferencia.

La administración deberá conservar el archivo digital con la grabación de la asamblea, el cual deberá estar disponible para todos los propietarios en todo momento.

CAPÍTULO V SOBRE LAS CUOTAS

Artículo 1026. Los Propietarios deberán contribuir a los gastos de mantenimiento y funcionamiento de la Entidad de Condominio, así como constituir y mantener un fondo de reserva, con base en el porcentaje de derechos de condominio que representen sus Unidades Privadas; pero cuando un condominio esté formado por diferentes elementos e incluya varias escaleras, patios, jardines y ascensores, montacargas, antenas u otros aparatos que sean de uso exclusivo de uno o varios propietarios individuales, los gastos generados por dichos elementos correrán a cargo de quienes se beneficien directa y exclusivamente de ellos.

Cuando una Asamblea de Propietarios decida realizar mejoras u otras obras voluntarias, se determinará simultáneamente la base para cubrir los costos de dichas obras.

Artículo 1028. Las cuotas de mantenimiento de los condominios deberán pagarse por adelantado dentro de los primeros 10 días de cada trimestre. En caso de impago, el propietario moroso deberá abonar una penalización del 4% mensual sobre las cuotas impagadas.

Artículo 1029. El estado de cuenta emitido al propietario moroso noventa días después de la fecha de vencimiento del pago, firmado por el administrador con la aprobación del presidente del Consejo de Administración, es un documento vinculante.

El estado de cuenta mencionado anteriormente debe indicar claramente el monto adeudado y el origen de la deuda, ya que esta puede deberse a la falta de pago de cuotas o a otros pagos que sean responsabilidad del propietario, incluyendo el pago de daños y perjuicios que este haya causado.

Los ocupantes o usuarios de una Unidad Privada o Áreas Comunes, bajo cualquier título legal, son responsables solidariamente con el propietario de dicha Unidad Privada del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan, así como de cualquier otra responsabilidad que pueda derivarse de sus acciones.

Artículo 1029 bis. Todos los propietarios tienen derecho a recibir un estado de cuenta administrado por la Entidad de Condominio. Al formalizarse un contrato de transmisión de una Unidad Privada, el notario que elabora los documentos debe exigir al propietario que vende la Unidad Privada que presente una declaración, emitida por el Administrador, que certifique que no existen deudas pendientes con la Entidad de Condominio.

Artículo 1030. Las obligaciones financieras de la Entidad de Condominio se pagarán con los fondos del patrimonio común y el capital social; si dicho patrimonio resultara insuficiente, los propietarios, en proporción a su porcentaje de propiedad de los derechos de condominio, deberán abonar la diferencia.

CAPÍTULO VI SOBRE LAS DISPUTAS

Artículo 1031. Cuando surja una disputa entre Propietarios sobre los derechos de uso de sus Unidades Privadas y Áreas Comunes, la disputa se resolverá de acuerdo con las siguientes reglas:

I. Las disputas entre Propietarios se someterán a arbitraje por el Conejo de Administración, cuya decisión será vinculante;

II. Se aplicará el Código de Procedimiento Civil del Estado; y

III. Las demás disputas que surjan podrán ser sometidas a la jurisdicción del Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se ubica la Entidad de Condominio.

Artículo 1032. Todo Propietario que incumpla reiteradamente sus obligaciones o que cause conflictos injustificados con otros Propietarios podrá ser demandado por el Administrador ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se ubica la Entidad de Condominio, para que sus derechos de condominio sean vendidos en subasta pública conforme a las condiciones de venta en subasta establecidas en el Código de Procedimiento Civil del Estado.

La demanda deberá ir acompañada de la siguiente documentación: copia del Régimen de Condominio registrado, cualquier modificación al mismo, certificado del Registro Público de la Propiedad y acta notarial que conste de la Asamblea Extraordinaria de Propietarios donde se decidió interponer la demanda. Para que sea válida, la decisión deberá contar con la aprobación de más de la mitad del total de Propietarios del Condominio. En el caso de un condominio de varias plantas, bastará con que más de la mitad de los Propietarios del edificio que solicita la exclusión aprueben la acción. El juez admitirá la demanda y notificará al Propietario demandado, recomendándole que designe un perito tasador en el plazo legalmente establecido, e informándole de que, de no designar ninguno, el tribunal designará uno. Una vez que el perito tasador emita su dictamen, se fijará la fecha y hora de la subasta pública.

Todo propietario que resulte responsable, en cualquier demanda interpuesta conforme a este artículo, por daños y perjuicios derivados del impago de las cuotas de mantenimiento o cualquier otra cantidad adeudada como propietario, deberá pagar a La Cima III una penalización adicional equivalente al treinta por ciento (30%) del importe de dichos daños y perjuicios.

Artículo 1033. Si la persona que incumple sus obligaciones no es propietaria, el administrador, con el consentimiento previo de los propietarios, la demandará para que desocupe la Unidad Privada. Si el propietario de la Unidad Privada se opone a dicho desalojo, se podrán emprender acciones legales tanto contra el propietario como contra el ocupante, de conformidad con lo dispuesto en la sección anterior.

Capítulo VII – Sobre Transferencias

Artículo 1034. En todos los casos de alquiler de Unidades Privadas o de cualquier otra transferencia de los derechos de ocupación o uso de una Unidad Privada, el Propietario deberá notificar con antelación a el Conejo de Administración, a través del Administrador, por escrito, correo electrónico o fax, cualquier contrato de alquiler o transferencia que se haya celebrado, proporcionando copias de dichos contratos al Administrador.

Dicha notificación deberá especificar las fechas de llegada y salida de los ocupantes y/o inquilinos. En todos estos casos, el Propietario seguirá siendo responsable de los pagos y demás obligaciones pertinentes con respecto a la Unidad Privada. El contrato de alquiler deberá incluir los nombres de todas las personas autorizadas a residir en la unidad. El Propietario seguirá siendo responsable de los ocupantes y/o inquilinos y de que estos cumplan con todas las obligaciones establecidas en estos Estatutos y en el Reglamento Interno.

El Propietario deberá informar a los ocupantes y/o inquilinos sobre dichos Estatutos y Reglamento Interno. Se prohíbe el alquiler o la transferencia del uso de cualquiera de las Unidades Privadas a personas que puedan causar problemas y poner en riesgo la seguridad de los demás Propietarios. Los contratos de alquiler deberán tener una duración mínima de treinta (30) días, y ningún contrato de alquiler podrá estar vigente para ninguna Unidad Privada de ningún Propietario durante el período cubierto por un contrato de alquiler anterior. Los familiares de los propietarios de las Unidades Privadas podrán alojarse sin restricciones. Cada contrato de alquiler deberá limitar la ocupación de cualquier Unidad Privada alquilada a un máximo de dos (2) personas por habitación, y un máximo de dos menores de diecisiete (17) años. Los huéspedes de los inquilinos deberán desalojar la propiedad antes de las 23:00 horas.

Cada contrato de alquiler debe especificar que no se permiten mascotas en la Unidad Privada durante el período de alquiler, y que el Administrador y el personal de la Entidad de Condominio no están disponibles para brindar servicios a los ocupantes y/o inquilinos.

Cada propietario que alquile su Unidad Privada deberá designar un representante local como contacto en caso de problemas relacionados con el uso de la Unidad Privada.

Los ocupantes y/o inquilinos están obligados a respetar y cumplir estos Estatutos y cualquier Reglamento de la misma manera que los Propietarios, y deberán confirmar la recepción de los mismos.

Cada inquilino deberá presentar una identificación y proporcionar información de contacto, incluyendo direcciones de correo electrónico y números de teléfono, antes de ser admitido. Si los ocupantes y/o inquilinos no cumplen con los Estatutos y el Reglamento, podrán ser desalojados y expulsados de la Entidad de Condominio si el Conejo de Administración o, en circunstancias urgentes, el Administrador lo considera apropiado.

PROHIBICIÓN DE SUBARRIENDO

Ningún propietario permitirá que un inquilino arriende, subarriende, alquile o autorice la ocupación de su Unidad o cualquier parte de la misma por personas que no sean parte de un contrato de arrendamiento con el propietario registrado de la Unidad. El subarrendamiento o alquiler de cualquier Unidad por personas que no sean el propietario registrado está estrictamente prohibido. Cualquier intento de subarrendar una Unidad en contravención de esta disposición será nulo y sin efecto, y constituirá un incumplimiento grave de los documentos que rigen la propiedad, lo que sujetará al propietario a acciones legales, incluyendo multas, suspensión de privilegios o recursos legales según lo estipulado en el presente documento.

CAPÍTULO VIII SANCIONES

ARTÍCULO 1035. Además de las sanciones mencionadas en los artículos anteriores, se aplicarán las siguientes:

I. Se considerará infracción cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en estos Estatutos, en el Reglamento o en cualquier otra disposición legalmente establecida por el Administrador, el Conejo de Administración o una Asamblea de Propietarios ordinaria o extraordinaria.

II. El Administrador notificará por escrito al Propietario residente o a las personas que se alojen en su Unidad Privada si cometen una infracción de estos Estatutos o del Reglamento. Los Propietarios que no residan en la propiedad serán notificados por teléfono, fax o correo electrónico cuando las personas que se alojen en su unidad o sus empleados incurran en una infracción. Dichas notificaciones indicarán qué Estatuto, Reglamento o Disposición se infringió y la fecha en que ocurrió la infracción.

III. Se aplicarán los siguientes plazos y sanciones económicas:

Plazos - Una parte que viole los Estatutos o las Normas y Reglamentos, Políticas y Procedimientos Operativos recibirá una notificación por escrito y tendrá un máximo de

veinticuatro (24) horas para corregir la infracción, excepto que, en los casos en que la violación pueda causar daño o perjuicio a los habitantes de la Entidad de Condominio, la integridad de los edificios o las Áreas Comunes, el Administrador está autorizado a tomar cualquier medida correctiva inmediata que se considere necesaria para corregir la infracción y eliminar el peligro, incluyendo notificar al Departamento de Policía o al Departamento de Protección Civil del Gobierno de la Ciudad.

Sanciones Monetarias -

1. Las infracciones, distintas a las descritas en el subpárrafo 2, que no se corrijan dentro del plazo establecido en estos Estatutos, estarán sujetas a una sanción de Cien Dólares Estadounidenses (US\$100.00) o su equivalente en pesos mexicanos. La sanción se aplicará por cada día de infracción. Las sanciones contempladas en este subpárrafo y en el subpárrafo 2 se cargarán a la cuenta de mantenimiento del Propietario con efecto retroactivo a la fecha en que el Propietario o el ocupante recibieron la notificación escrita de la infracción. Los Propietarios son los únicos responsables de las sanciones derivadas de los actos de los ocupantes y/o inquilinos de sus Unidades Privadas.

2. En caso de que un Propietario infrinja por primera vez el Capítulo VII – Sobre Transferencias, Artículo 1034, se le impondrá una multa de mil dólares estadounidenses (\$1,000.00) o su equivalente en pesos mexicanos.

Por cada infracción posterior del Capítulo VII – Sobre Transferencias, Artículo 1034, dicho Propietario incurrirá en una multa de dos mil dólares estadounidenses (\$2,000.00) o su equivalente en pesos mexicanos.

IV. Los propietarios recibirán notificación por escrito de las sanciones que les afecten mediante correo certificado con acuse de recibo, correo electrónico o fax, dentro de los veintiún (21) días calendario siguientes a la aplicación de la sanción.

V. Si una adición o modificación a los Estatutos o al Reglamento ocasiona que un propietario incumpla dichos documentos, este tendrá ciento ochenta (180) días para solicitar a el Consejo de Administración que se le exima de responsabilidad por la infracción derivada de dicha adición o modificación. El plazo de ciento ochenta (180) días comienza a contar desde la fecha en que el propietario reciba, mediante entrega personal, fax o correo electrónico, las actas de la Asamblea de Propietarios donde se aprobaron las modificaciones a los Estatutos o al Reglamento. No es necesario que las actas estén legalizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El Consejo de Administración dispondrá de treinta (30) días a partir de la fecha de recepción de dicha solicitud para determinar si procede la subsanación de la infracción. En caso de que se deniegue la solicitud, el Propietario estará sujeto a los plazos establecidos anteriormente para subsanar la infracción, a partir de la fecha en que se le comunique la

decisión de el Conejo de Administración, ya sea personalmente, por fax o por correo electrónico.

VI. La aplicación de sanciones económicas no impedirá la retención de servicios ni la suspensión de otros privilegios del Propietario, medidas que el Administrador, con la aprobación previa de el Conejo de Administración, pueda aplicar por falta de pago de cuotas, sanciones económicas u otros cargos, incluyendo, entre otros, la pérdida del acceso a la piscina de las zonas comunes.

VII. Sin perjuicio de las sanciones impuestas, los servicios retenidos o la pérdida de privilegios, los Propietarios que incumplan sus obligaciones, cometan faltas, infrinjan los Estatutos y/o el Reglamento, ya sea directamente o a través de sus ocupantes, serán responsables de los daños y perjuicios ocasionados al resto de los Propietarios, a las Áreas Comunes y/o a terceros.

CAPÍTULO IX – DESTRUCCIÓN Y TERMINACIÓN

ARTÍCULO 1036. Si el edificio que conforma la Entidad de Condominio se destruye total o parcialmente, o en una proporción que represente al menos tres cuartos (75%) de su valor, cualquier Propietario podrá solicitar la división de las propiedades comunes de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil de Jalisco en materia de copropiedad.

Si la destrucción no es tan grave como se describe en el párrafo anterior, la reconstrucción deberá resolverse mediante una Asamblea Extraordinaria de Propietarios.

En caso de que la mayoría de los Propietarios vote, en una Asamblea Extraordinaria de Propietarios, a favor de la reconstrucción del edificio, los Propietarios que no votaron a favor de la reconstrucción están obligados a contribuir a la reconstrucción en proporción a sus derechos de propiedad horizontal, o a vender sus derechos a la mayoría según una valoración pericial.

Las normas anteriores también deberán observarse en caso de quiebra de la Entidad de Propiedad Horizontal, o si el edificio queda inhabitable o es declarado inhabitable.

CAPÍTULO X – RESOLUCIONES ADICIONALES

ARTÍCULO 1037. Además de estos Estatutos, los Propietarios o la Asociación podrán establecer, en cualquier Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de Propietarios, un reglamento complementario que podrá incluir: (1) las obligaciones de los Propietarios, arrendatarios, invitados, empleados domésticos y demás personas que se encuentren en la propiedad y las instalaciones del Condominio, así como (2) un cuadro de multas u otras sanciones por infracciones de las obligaciones establecidas en estos Estatutos o en el reglamento complementario.

ARTÍCULO 1038. Cuando sea necesario y conveniente, el Conejo de Administración podrá añadir disposiciones a dicho Reglamento complementario, las cuales estarán sujetas a

ratificación, modificación o derogación en la siguiente Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de Propietarios.

ARTÍCULO 1039. Las modificaciones al Reglamento requerirán la aprobación del 75% de los propietarios representados en una Asamblea Extraordinaria de Propietarios.

ARTÍCULO 1040. En caso de desacuerdo respecto de cualquier asunto relacionado con estos Estatutos, los Propietarios o sus representantes, así como cualquier ocupante y/o arrendatario de una Unidad Privada, estarán sujetos a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, renunciando a cualquier reclamo a otra jurisdicción que pudiera corresponderle debido a su domicilio presente o futuro.