



REGLAMENTO DEL CONDOMINIO “ESPACIO CASTELAR”

EL PRESENTE REGLAMENTO SE FUNDAMENTA EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO, EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO NÚMERO **44545** PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO **115** CIENTO QUINCE DE GUADALAJARA, JALISCO DE FECHA 23 DE ENERO DEL 2018 Y EN LOS ACUERDOS TOMADOS EN LA ASAMBLEA ORDINARIA DEL 9 DE MARZO DE 2024.

REGLAMENTO DEL CONDOMINIO “ESPACIO CASTELAR”

TÍTULO PRIMERO DESPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1º. Obligatoriedad del Reglamento y supletoriedad.

1. Los propietarios, ocupantes y, en su caso, visitantes de las Unidades Privativas del Condominio Espacio Castelar, deberán sujetarse a lo previsto en la escritura Constitutiva del Régimen de Condominio número 44545 pasada ante la fe del Notario Público número 115 ciento quince de Guadalajara, Jalisco de fecha 23 de enero del 2018 y al presente Reglamento, aprobado en la Asamblea ORDINARIA de fecha 09 de marzo de 2024.
2. En lo no previsto en el párrafo anterior, se estará a lo prescrito por el Código Civil del Estado de Jalisco.

Artículo 2º. Autoridades competentes en la aplicación del Reglamento.

1. Son autoridad condominales competentes para vigilar y exigir la aplicación del presente Reglamento:
 - a. La Asamblea de Condóminos, que será la máxima instancia de decisión;
 - b. El Consejo de Administración;
 - c. El Administrador; y
 - d. Las autoridades administrativas y judiciales de conformidad a sus atribuciones, cuando sea el caso.

Artículo 3º. De la autorización y validación de los libros del condominio.

1. Los libros que decida integrar la Asamblea, deberán ser autorizados, cuando sea posible, en la primer hoja útil por el secretario del ayuntamiento.
2. Cuando no sea posible la autorización del secretario del ayuntamiento, las actas de Asamblea y las que su naturaleza lo exijan, deberán ser protocolizadas por notario.
3. Los asientos en los libros deben hacer mención a la documentación que sustente el registro y quedar éste como anexo.

Artículo 4º. Uso y destino de la edificación y sus Unidades Privativas.

1. El uso y destino natural de la edificación y sus Unidades Privativas es habitacional familiar.
2. Está estrictamente prohibido cambiar el uso habitacional familiar de las Unidades Privativas, así como destinarlas total o parcialmente al comercio.

Artículo 5º. Uso y destino de la edificación y sus Unidades Privativas.

1. La edificación se divide en partes privativas o bienes de propiedad individual y bienes comunes o de propiedad común.
 - a. Son bienes de propiedad individual las partes del inmueble que no son bienes de propiedad común y cuya propiedad singular y exclusiva le corresponde a cada condómino de acuerdo con las medidas, linderos, espacio e instalaciones, determinados en la escritura constitutiva;
 - b. Son bienes de propiedad común y por tanto de uso y cuidado general, de conformidad a lo señalado en la escritura constitutiva y en este Reglamento, las obras de cimentación de manera enunciativa y no limitativa:
 - i. Las áreas de amenidades, terraza y su equipamiento,
 - ii. Los pórticos, puertas, corredores, escaleras, pasillos y patios,
 - iii. Las áreas ajardinadas,
 - iv. Los estacionamientos para visitas, los espacios de circulación vehicular y andadores,
 - v. Las oficinas de administración, las bodegas y almacenes de mobiliario destinados al condominio y los locales destinados al alojamiento del personal de servicio como intendentes, porteros, vigilantes y jardineros,
 - vi. Los ductos y postería para los servicios de suministro como gas y energía eléctrica,
 - vii. Los ductos para servicio de telefonía, televisión por cable, internet,
 - viii. Los fosos, pozos, cisternas, ductos de aguas pluviales y drenaje,
 - ix. Escaleras de edificios y de acceso a azoteas,
 - x. Los muros de carga y azoteas (sin incluir los tinacos de cada unidad privativa),
 - xi. Los demás que por su naturaleza y destino tengan ese fin.
3. El administrador lleva un inventario actualizado de los bienes muebles e inmuebles de uso general pertenecientes al condominio.

Artículo 6º. Excluyentes de responsabilidad al condominio y autoridad condominales.

1. Ni el Condominio, ni el Consejo de Administración y ni el Administrador, son responsables de diligencias judiciales, aseguramientos o acciones similares, casos de fuerza mayor o caso fortuito, que afecten o puedan afectar la integridad, e patrimonio o interés de los condóminos, ocupantes o vistas.
2. El Condominio y sus autoridades condominales quedan excluidos, a salvo y en paz de cualquier responsabilidad civil, penal, mercantil, fiscal o laboral que recaiga sobre los condóminos en lo personal o sobre sus bienes privados.

Artículo 7º. Bodegas.

1. El Condominio “Espacio Castelar” cuenta con 2 dos bodegas de propiedad común, una ubicada al costado de la oficina de administración y la otra, ubicadas en la parte posterior de la terraza, a las cuales se les aplicará todo lo previsto en este Reglamento para las Áreas Comunes, además, el Administrador será el responsable de:
 - a. Tener el control del uso, cantidad y tipo de material que se almacena;
 - b. Que el uso sea exclusivamente para el mantenimiento, reparación, conservación o mejora de condominio, almacenamiento, cuidado de los bienes muebles, herramientas y demás usos necesarios de la administración del condominio, por lo tanto, queda prohibido ceder su uso a terceros de manera gratuita u onerosa.

TÍTULO SEGUNDO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS

CAPÍTULO I Derechos y obligaciones de los condóminos y ocupantes

Artículo 8º. Libre Disposición de las Unidades Privativas.

1. Cada condómino usa y dispone de su respectiva Unidad Privativa sin más limitaciones que las establecidas por la ley, el presente Reglamento y, en su caso, la moral y las buenas costumbres de cortesía y armonía vecinal.
2. Los condóminos u ocupantes deben avisar al Administrador cuando lleven a cabo mudanzas, ingreso o retiro de muebles de su Unidad Privativa, o autoricen a terceras personas a hacerlo.
 - a. El horario para realizar mudanzas es de Lunes a Viernes de 9 a 19hrs y Sábados de 10 a 19hrs.
 - b. Se deberá llenar el formato de mudanzas en la oficina de administración y entregarlo en caseta de seguridad. (ANEXO)
 - c. Cualquier mudanza fuera del horario ordinario deberá ser autorizada por el Consejo de Administración.

Artículo 9º. Responsabilidad del condómino sobre su Unidad Privativa.

1. Cada condómino responde y se hace cargo de su Unidad Privativa respecto de:
 - a. Mantenimiento, cuidado y reparación;
 - b. Los gravámenes y obligaciones civiles o de cualquier otra naturaleza;
 - c. Las cargas fiscales;
 - d. El pago, a quien corresponda, de servicios públicos y privados, como energía eléctrica, telefonía, internet, televisión por cable, gas entre otros; y
 - e. Las cuotas condominales para el pago de las cargas comunes del condominio.
2. El condómino que por descuido de su Unidad Privativa ocasione daño en otra, será responsable de la reparación.

Artículo 10º. Reparaciones y mejoras a las Unidades Privativas.

1. Cada condómino debe realizar a su propio cargo, las reparaciones que requiera su Unidad Privativa.
2. Los proyectos de adaptaciones a las Unidades Privativas deberán ser previamente autorizadas por el Consejo de Administración del Condominio.
3. No podrán hacerse adaptaciones o modificaciones que afecten a la estructura, la cimentación, las paredes maestras, las azoteas, las redes de descarga de aguas residuales y en general, los bienes de uso común, ni aquellas que puedan perjudicar la seguridad, la durabilidad, la comodidad o la estética interior o exterior del propio condominio.
4. Cuando se realice algún trabajo en las unidades privadas, los condóminos u ocupantes deberán dar aviso a la Administración para el control de acceso de los trabajadores.
5. El horario ordinario para realizar trabajos de reparación o mejora es de Lunes a Sábado de 9 a las 18 horas, si fueran urgentes, no habrá horario restrictivo.

Artículo 11º. Compra - Venta de Unidades Privativas

1. En caso de venta de una Unidad Privativa, los terceros condóminos no tienen derecho de preferencia para adquirir el inmueble.
2. El adquirente será responsable de las cargas, gastos y obligaciones que hayan dejado incumplidos el antiguo condómino.

Artículo 12º. Cesión de Derechos sobre el uso y arrendamiento de las Unidades Privativas.

1. Los propietarios que arrenden o cedan de manera gratuita a un tercero el uso temporal de su Unidad Privativa, están obligados a cumplir con las siguientes disposiciones:
 - a. Notificar por escrito a la Administración del Condominio al menos los siguientes datos del contrato respectivo:
 - i. Nombre y copia de la identificación oficial del tercero contratante,
 - ii. Plazo de vigencia del contrato o cesión,
 - iii. Nombre de la persona obligada al pago de la cuota de mantenimiento mensual, y
 - iv. Carta compromiso del contratante en la que se compromete a respetar el presente Reglamento y las disposiciones aplicables.
 - b. Entregar a los terceros usuarios u ocupantes de la Unidad Privativa, copia del Reglamento del Condominio “Espacio Castelar”; y
2. Los propietarios pueden ceder el uso no gratuito de sus Unidades Privativas por menos de un año a través de las modalidades autorizadas por la ley siempre que:
 - a. Notifiquen por escrito a la Administración el tipo de modalidad por la que cedieron el uso de su Unidad Privativa, de no hacerlo se restringirá el acceso a los terceros;
 - b. Respeten el aforo máximo de 6 personas permitido por Unidad Privativa.
 - c. El propietario o la persona responsable reconocida por la Administración, reciba a sus inquilinos;
 - d. Registre, en el libro o formato asignado, al momento de ingresar el nombre de los ocupantes, departamento que usarán y fecha de llegada y salida;
 - e. Los inquilinos usen sólo los cajones de estacionamiento que correspondan al departamento y porten a la vista el candado de identificación vehicular correspondiente, el cual deberán mostrar al entrar y salir del condominio;
 - f. Dejen en un lugar visible dentro del departamento la parte correspondiente del presente Reglamento y las posibles sanciones, en caso de incumplimiento, que les sea aplicable;
 - g. Paguen el porcentaje adicional a la cuota de mantenimiento autorizado por la Asamblea anual y que conste en el libro de actas;
 - h. Prohíban a los usuarios recibir visitas, salvo que sean justificadas por razones de asistencia, trabajo o salud, en este supuesto no podrán ingresar más personas de las permitidas en el párrafo 2, fracción (b) de este artículo, quien desatienda esta indicación será sancionado en los términos del presente ordenamiento, en caso de reincidencia se incrementará la sanción hasta en un 50% y en una tercera ocasión, además de la sanción pecuniaria, se les restringirá el uso bajo esta modalidad hasta por tres meses, lo que será notificado al condómino por medio indubitable; y

3. Los condóminos que cedan el uso gratuito, arrenden su unidad privativa por medio de contrato o plataformas digitales, no podrán hacer uso de las instalaciones, por el periodo de vigencia de la cesión.
4. Queda prohibido el uso, arrendamiento o la compraventa a empresas particulares para uso corporativo. Se permite el arrendamiento y la compraventa para uso unifamiliar únicamente. Por tanto, está estrictamente prohibido usar las unidades privativas para cualquier giro comercial.
5. Independientemente del acuerdo entre propietarios y arrendatarios, el propietario será el responsable del pago de las cuotas de gastos de mantenimiento y por cualquier otro concepto que determine la Asamblea General, así como de los daños y perjuicios causados por su inquilino en su carácter de obligado solidario.

Artículo 13º. Prohibiciones en el uso de las Unidades Privativas.

1. Las Unidades Privativas sólo se destinan a casa habitación, por lo que está prohibido:
 - a. Alterar su uso a comercial, depósito, de oficina o similares, aunque sea a puerta cerrada;
 - b. Realizar actividades que vayan en contra de la armonía, la buena vecindad, o que sean contrarios a la moral o a las buenas costumbres;
 - c. Tener mascotas no aptas para cohabitar en el Condominio por su número o especie;
 - d. Realizar actividades u obras que comprometan la solidez, seguridad, salubridad o buen aspecto y prestigio del condominio;
 - e. Almacenar material flamable, peligroso o que ponga en riesgo en algún sentido la salud o seguridad de los condóminos;
 - f. Generar ruido por arriba de los límites máximos permitidos en las normas técnicas aplicables sea a través de aparatos de sonido, televisiones, instrumentos musicales o cualquier otro dispositivo, ruidos de animales o voces humanas;
 - g. En caso de fiestas o reuniones se deberán realizar a puerta cerrada evitando escándalos y cuidando que los invitados al retirarse lo hagan de manera tranquila y sin ingerir bebidas alcohólicas durante el transcurso de la salida del fraccionamiento.
 - h. Arrojar basura, colillas de cigarros, desechos orgánicos o cualquier objeto desde los balcones de las Unidades Privativas o áreas comunes;
 - i. Mantener abiertas las puertas de acceso a los departamentos por periodos prolongados;
 - j. Dejar basura fuera de los departamentos o escurrir restos en las áreas comunes;
 - k. Colocar objetos de manera permanente en las áreas comunes;
 - l. Tender ropa en las ventanas, balcones o lugares de uso común;
 - m. Colocar letreros en las ventanas de las fachadas de los edificios;
 - n. Colocar sin la autorización del Consejo de Administración, placas de identificación en las puertas de ingreso, dichos letreros no pueden sobresalir en los muros ni violentar la armonía arquitectónica y decorativas del edificio; y
 - o. Lo demás que expresamente señale el presente Reglamento.

2. En las reuniones o festejos en las Unidades Privativas está prohibido:
 - a. Producir disturbios o ruidos que atenten contra la tranquilidad de los condóminos;
 - b. Poner música con volumen alto;
 - c. Tener música en vivo fuera de los horarios restringidos o con volumen excesivo; y
 - d. Exceder de los siguientes horarios:
 - i. De las 23:00 horas de Domingo a Jueves, y
 - ii. De la 12:00am Viernes y Sábado.
3. La decoración exterior o visibles de las Unidades Privativas, deberá ser equilibrada en colores que tenga autorizada la Asociación para que no desentone con la estética exterior del edificio, en tamaños razonables que no invadan espacios no correspondientes a dicha Unidad Privativa, u por ningún motivo se permite la singularización exterior.

CAPÍTULO II

De las visitas y personas ajenas al Fraccionamiento

Artículo 14º. Control de visitas y personas ajenas al condominio.

1. Las visitas y personas ajenas al condominio se registran y entregan una identificación oficial con fotografía al personal de control de acceso la que se les será devuelta al salir, si no contara con ella, el condómino u ocupante deberá acudir a la caseta de control a firmar el registro de visitante en su lugar.
2. El personal de control de acceso comunica al condómino u ocupante que visitan para que autorice el ingreso de la persona registrada;
3. Si desde la caseta de control no hay comunicación con el condómino u ocupante, no se permite el acceso a la visita o persona ajena al edificio, dicha negativa es sin responsabilidad para el personal del condominio.

CAPÍTULO III

De las normas de construcción del Fraccionamiento

Artículo 15º. Normas de Construcción de las Unidades Privativas.

1. Toda obra que se lleve a cabo en el área de propiedad particular del condómino requerirá previa autorización por escrito del Consejo de Administración apoyado por un Comité Técnico de Construcción si fuera necesario. Así mismo, deberá contar con la autorización de la dirección de Licencias del Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco. La decisión del Consejo de Administración o Comité Técnico se tomará por mayoría simple de votos. De cada resolución que se pronuncie se llevará un expediente que contenga toda la información del asunto tratado.

2. Cada condómino podrá realizar las obras y adaptaciones que correspondan a su unidad privativa, pero no podrá hacer ninguna innovación o modificación que afecte la estructura, la cimentación, las paredes maestras, las azoteas, las redes de descarga de agua residual, y en general, los bienes de uso común, ni aquellas que puedan perjudicar la seguridad, la durabilidad, la comodidad o la estética interior o exterior de los edificios, o en general, del propio Fraccionamiento.
3. Los condóminos podrán instalar protecciones en las ventanas de su unidad privativa, siempre y cuando cuenten con la autorización previa por escrito del Consejo de Administración a quien por escrito se le deberá presentar las características específicas del diseño, los materiales y los colores a utilizar.
4. Los condóminos están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones u obras necesarias en los bienes comunes del inmueble o en los techos y pisos medianeros y si es necesario, el acceso a sus propiedades a los profesionistas, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo.
5. No se realizarán obras que atenten a la estabilidad e infraestructura del edificio, o que menoscaben la seguridad o comodidad del condominio e incluso del fraccionamiento, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque solo sea a un condómino.
6. Ningún condómino ni ocupante del inmueble podrá entorpecer las entradas, vestíbulos, escaleras, azoteas y demás lugares comunes, dejando en ellos objeto alguno, mucho menos si dicho objeto signifique pretensión de ejercer dominio sobre los bienes o áreas comunes o que dificulte el tránsito de las personas o vehículos, o que las haga peligrosas, tampoco podrá ser utilizados para jugar, patinar, transitar en bicicleta, etcétera, ni realizar cualquier otra actividad que no corresponda al destino natural de esta parte, ya que las mismas están destinadas al uso común y solo podrá hacerse en los términos establecidos en este reglamento.
7. No podrán colocarse en las puertas de los de las unidades privativas, ninguna clase de letreros, rótulos o placas de identificación, a menos que no sean los números de identificación colocados por el desarrollador. En caso de requerir su remplazo o renovación, se deberá hacer la petición al Administrador. Estos deberán guardar uniformidad gráfica, no afectar el buen aspecto o estética del edificio, condominio y fraccionamiento. Por ningún motivo se permitirá a los condóminos instalar, pegar o adherir letreros, rótulos o placa alguna en cristales aun cuando se encuentren en su unidad privativa, que afecten al buen aspecto, el decorado, la estética exterior del edificio o su uniformidad gráfica.
8. Queda prohibido a las unidades privativas abrir vanos o puertas a las existentes para conectar su vivienda con otras áreas del edificio, condominio o unidades privativas.
9. Queda prohibido el realizar instalaciones de cualquier servicio por las paredes del edificio como lo son las instalaciones de antenas de TV, ductos para calentadores o gas, así mismo la instalación de aires acondicionados.
10. La pintura y el mantenimiento de las paredes exteriores de los edificios deberán mantener la armonía visual y arquitectónica del Fraccionamiento, respetando el Pantone de color que tenga autorizado la Asociación.

11. No se permite tapar los vidrios de las ventanas por la cara interior con elementos como tabla roca, madera, lámina, etc. Así mismo está prohibido esmerilar, cambiar vidrios, pintar o colocar películas adhesivas o letreros que modifiquen el aspecto exterior del edificio; ni modificar, cambiar o pintar el marco de las ventanas, desagües o la iluminación prevista en forma que desentone la estética de los edificios.
12. Las películas para reducción de calor son permitidas siempre y cuando no desentonen con la estética visual del edificio y/o fraccionamiento.
13. Los condominios que violen lo establecido anteriormente deberán restituir por su cuenta las cosas al estado en que se encontraban y cubrir los gastos y costos que en su caso se originen para obligarlos a hacerlo. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación funcionamiento los servicios e instalaciones propias.
14. Cualquier aspecto no previsto en este reglamento deberá ser expuesto y analizado por el Consejo de Administración.

Artículo 16º. Instalación de Servicios.

1. La Asociación no asume responsabilidad alguna por la conexión de servicios de teléfono, energía eléctrica, agua potable, drenaje, etc. Por lo que es responsabilidad del propietario hacer los trámites ante quien corresponda en forma oportuna.
2. Todas las instalaciones tendrán que ser ocultas, las cuales partirán del registro que les corresponda y llegando a la unidad privativa por un ducto subterráneo, aun los que se encuentran del otro lado de la calle.
3. La instalación de gas deberá cumplir con la aprobación de peritos competentes.
4. El alumbrado especial dentro de las áreas comunes se podrá colocar solo con la aprobación del Consejo de Administración y los postes tendrán la altura máxima que los órganos reguladores dictaminen.
5. Queda prohibido cualquier tipo de instalación sobre las fachadas de los edificios.
6. El agua, gas, energía eléctrica que se consume tanto en las unidades privativas como en las áreas y bienes de propiedad común, por el riesgo que representan deberán apearse a los siguientes lineamientos:
 - a. Todo condómينو u ocupante tendrá la obligación de reparar de manera inmediata todo tipo de fuga o desperfecto, en caso de descuido o negligencia, el administrador determinará si realizar las reparaciones requeridas con cargo al condómينو u ocupante de la vivienda causante;
 - b. Se deberá tener cuidado de cerrar las llaves e interruptores generales cuando la vivienda se encuentre deshabitada por más de tres días. El Administrador cuenta con las facultades para que en caso de ser necesario y/o por descuido del ocupante, cierre llaves e interruptores sin perjuicio alguno para el Condominio o Administración.

- c. Se deberá hacer uso consciente de los recursos para evitar todo desperdicio independientemente de que cada condómino u ocupante pague sus propios consumos.
- d. Se deberá permitir el acceso a las viviendas al administrador y a su personal para efecto de que se realicen las revisiones necesarias de las instalaciones en caso de reporte o desperfecto.
- e. Los daños que se causen a otras unidades privativas o áreas de propiedad común podrán ser reparadas con cargo al condómino que los causó y en caso de que dichos daños hubiesen sido por negligencia se aplicará de manera adicional la sanción económica correspondiente.

TÍTULO TERCERO DE LAS ÁREAS COMUNES

CAPÍTULO I Del Uso de las áreas comunes

Artículo 17º. Derechos y prohibiciones en las áreas comunes.

1. Los condóminos y ocupantes pueden usar de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.
2. Está prohibido en las áreas comunes en general:
 - a. Realizar actos que comprometan la tranquilidad, la higiene o seguridad del condominio;
 - b. Portar armas o usar drogas;
 - c. Llevar mascotas sin las medidas de sujeción, control y seguridad necesarias;
 - d. Ingerir bebidas alcohólicas o fumar en los pasillos, bodegas y escaleras;
 - e. Entorpecer su uso o dificultar la circulación en ellas;
 - f. Colocar objetos que puedan significar la pretensión de ejercer dominio sobre ellas;
 - g. Patinar, andar en bicicleta o realizar actividades que no correspondan al destino natural de los espacios;
 - h. Dejar basura o escurrir lixiviados en su traslado a los contenedores de basura del fraccionamiento;
 - i. Tender ropa de cualquier tipo.
3. Las fachada de los departamentos son consideradas áreas comunes y por lo cual deberán observar los siguientes lineamientos:
 - a. Está prohibido tender ropa o colgar cualquier objeto en los pretiles, marquesinas, ventanas, azotea, balcones, barandales, terrazas, pisos superiores, servidumbres y en general en cualquier otro lugar que sean vistos desde las áreas comunes y/o vialidades.

Artículo 18º. Reglamento de la Terraza.

1. El uso de la terraza es exclusivamente para condóminos u ocupantes. Con un horario de servicio de 13:00hrs a 23:30hrs.
2. Se debe estar al corriente en todas sus cuotas de mantenimiento para poder hacer uso de la terraza.
3. El área de la terraza así como su mobiliario queda a consignación del condómino u ocupante que haga uso de ella y deberá entregarse en el mismo estado como fue recibido, en caso de existir cualquier desperfecto debe reportarlo inmediatamente.
4. Se permite música en vivo por un máximo de 2 horas, en un horario de 14:00hrs a 19:00 hrs.
5. La basura deberá ser depositada en los contenedores asignados del Fraccionamiento.
6. Los lugares de visita serán asignados en caseta de vigilancia.
7. Queda prohibido jugar entre los vehículos del Fraccionamiento.
8. Queda prohibido cualquier actividad o ruido fuera de la Terraza.
9. El mobiliario, una vez terminado el evento, se guardará en la parte alta de la terraza o en los sanitarios y la llave se entregará en caseta de seguridad.
10. Prohibido el uso de pirotecnia.
11. Prohibido el uso de matracas, sirenas, cornetas, etc.
12. El cupo máximo de la terraza es de 50 personas.
13. Cualquier accidente que se presente, será responsabilidad de quien renta la terraza y libera de toda responsabilidad a la Asociación.
14. Se debe consultar disponibilidad directamente con Administración. El precio de renta es de \$1,200.00 MXN que se compone de la siguiente forma:
 - a. \$1000.00 No reembolsables, \$800 por concepto de renta y \$200 por concepto de limpieza.
 - b. \$800.00 Como garantía en caso de algún desperfecto causado, reembolsables en caso de entregar la terraza en las mismas condiciones como se recibió.
15. Cualquier cancelación deberá ser hecha por lo menos 4 días antes del evento, en caso contrario no se hará el reembolso.

Artículo 19º. De las Áreas Verdes.

1. Las áreas verdes en general deberán ser utilizadas para fines de descanso y sano esparcimiento.
 - a. Quedan prohibido cualquier tipo de deporte/juego con pelota dura.
 - b. Queda prohibido la circulación por estas áreas con patines, patinetas, bicicletas, triciclos, motocicletas y en general cualquier tipo de vehículo.
2. El condómino u ocupantes se compromete a tener cuidado extremo con los árboles y jardinería existente dentro del Fraccionamiento, cuidando que en ningún caso las raíces de los ornatos, plantas o árboles lastimen las instalaciones del Fraccionamiento.
3. Se concede acción popular a fin de que cualquier persona denuncie ante la Administración de Parques y Jardines de H. Ayuntamiento de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco; y al Consejo de Administración todo tipo de irregularidades que se cometan a las áreas verdes o a la vegetación en general dentro del fraccionamiento.

Artículo 20º. Del Estacionamiento

1. El estacionamiento es de uso exclusivo para los condóminos u ocupantes.
2. El uso del estacionamiento deberá sujetarse a las siguientes normas:
 - a. Los condóminos deberán contar con la tarjeta de identificación automática de ingreso (TAG) para que puedan ingresar, si no se está al corriente en las cuotas, se llevará a cabo la desactivación de la misma y deberá registrarse como visitantes cada vez que ingrese al fraccionamiento,
 - b. Por cortesía y seguridad de los peatones, se les deberá brindar y dar prioridad en el paso,
 - c. El límite máximo de velocidad dentro del fraccionamiento es de 15 km/h,
 - d. Los visitantes deberán estacionarse en los lugares designados para visitas.
3. Queda estrictamente prohibido:
 - a. Estacionarse en cajones sobre los que no se tiene derecho,
 - b. Estacionarse en banquetas con línea amarilla, sobre jardines o cualquier área de uso común,
 - c. Invadir los márgenes de los cajones contiguos,
 - d. Obstaculizar el libre tránsito vehicular o peatonal en áreas comunes,
 - e. Destinar el cajón exclusivo de estacionamiento como área de almacenamiento, reparación u otras actividades diferentes al resguardo vehicular,
 - f. Ocupar los lugares de visitas sin tener esta calidad o sin autorización justificada del Administrador,
 - g. Rentar cajones de estacionamiento a personas que no habiten en el condominio.

4. No utilizar los cajones de estacionamiento para el almacenamiento de cualquier tipo de muebles, instrumentos o herramientas de taller, como vivienda o taller de reparaciones. Solamente se pueden estacionar o resguardar vehículos considerados de tipo residencial o recreativo como: automóviles, camionetas, vans, combis, motocicletas, bicicletas, lanchas montadas en su remolque, remolques pequeños, etc) cualquier otro tipo de vehículo deberá contar con autorización del Consejo de Administración.
5. Quedan estrictamente prohibidos vehículos mayores de tres toneladas, camiones de carga o pasajeros y otros vehículos que por su maniobrabilidad representen un riesgo para los condóminos, construcciones privadas o comunes. Previa autorización de la Administración se permitirá el acceso a camiones de material que sirvan a alguna obra.
6. Quedan prohibidos vehículos chocados o inoperables, por consecuencia no podrán desmantelarse o repararse vehículos en el interior de ninguna vivienda.
7. Todo invitado con vehículo deberá estacionarse en los lugares designados para ese efecto, sin entorpecer vialidades ni acceso a los vehículos de otras unidades privativas.
8. Está prohibido las carreras, arrancones y en general cualquier tipo de competencia incluyendo todo tipo de vehículo; automóviles, motocicletas, bicicletas, patines, patinetas, scooters, etc.
9. Los radios, estéreos y en general los aparatos de sonido de los vehículos deberán mantener un volumen moderado de tal manera que no cause molestia a los vecinos.
10. El condómino u ocupantes es directamente responsable por cualquier infracción de su visitante y deberá pagar la sanción correspondiente.
11. El administrador cuenta con autorización para retirar con grúa todo vehículo adicional no autorizado o infringiendo algún punto del presente Reglamento. El costo de arrastre será con cargo a la persona infractora sin ninguna responsabilidad para la Administración o para el Fraccionamiento.
12. Los condóminos que arrenden su lugar de estacionamiento a otro condómino deben avisar por escrito a las administración, anexar copia del contrato y serán responsables solidarios del mal uso que pueda hacer el arrendatario.

Artículo 21º. De los depósitos de basura y recolección.

1. Por ningún motivo se deberá dejar basura sobre banquetas y/o vialidades.
2. Para evitar escurrimientos y malos olores, la basura deberá ser colocada en bolsas adecuadamente selladas.
3. Queda prohibido tirar objetos diferentes a la basura generada en casa. (como por ejemplo, colchones, muebles, bases de cama, árboles de navidad, etc).
4. Dentro de las Unidades Privativas, utilizar depósitos debidamente cubiertos dentro de los límites de la propiedad individual y depositarlos directamente en los contenedores asignados para este motivo.
5. El Administrador dará aviso de los días y horarios en que pasará el camión recolector. Si los contenedores asignados están llenos, deberá conservar la basura en sus propios departamentos hasta el día de recolección.

Artículo 22º. Responsabilidad personal en el uso de áreas comunes.

1. Los desperfectos ocasionados en las áreas comunes, por mal uso del espacio o de los bienes existentes, son reparados o cubiertos económicamente por quien los ocasione de conformidad con el Consejo de Administración.
2. El uso de las áreas comunes y sus instalaciones es bajo la responsabilidad de cada condómino u ocupante, el Condominio "Espacio Castelar" no se hace responsable de accidentes, daños, robos o pérdidas.
3. Dar aviso inmediato a la administración de cualquier daño material causado a la propiedad común, o de cualquier situación anómala violatoria del presente reglamento y que pueda afectar en lo futuro los intereses comunes.

Artículo 23º. De los menores en las áreas comunes.

1. Es responsabilidad de los padres o tutores el cuidado de los menores en las áreas comunes.
2. Si algún condómino u ocupante notara riesgo o descuido de algún menor en área comunes deberá notificarlo de inmediato al Administrador para que este informe a los responsables del menor.
3. Los accidentes no podrán ser referidos al diseño o instalaciones existentes en buen estado, ni tampoco a actividades autorizadas en áreas comunes, en todo caso será responsabilidad de quien tenga a su cargo a los menores.

CAPÍTULO II

Del mantenimiento de las áreas comunes

Artículo 24º. Reparación de la áreas comunes.

1. Las reparaciones de las áreas comunes se hacen con la máxima diligencia, oportunidad, mejor precio y calidad.
2. Los condóminos están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones u obra necesarias en los bienes comunes del inmueble, y si es necesario, deben permitir el acceso a sus propiedades a los encargados de llevarlas a cabo.

3. No se realizan obras en beneficio común que impidan a un condómino el uso permanente de su Unidad Privativa, a menos de que sea indispensable, esté debidamente informado, consienta y, en su caso, sea indemnizado proporcionalmente por los demás cuando se produzca algún perjuicio.

Artículo 25º. Reparación de áreas comunes realizadas por condóminos.

1. Si por negligencia del Administrador o urgencia evidente, un condómino realiza alguna reparación a los bienes o instalaciones comunes, éste tiene derecho a que se le reembolse de inmediato los gastos realizados.
2. El condómino que ejecute la obra deberá comunicar la situación y la cotización de la reparación así como entregar las facturas correspondientes.
3. El Administrador es responsable si se demuestra que omitió injustificadamente el mantenimiento o la reparación de los bienes de uso común.

Artículo 26º. Mantenimiento de las áreas comunes.

1. Es responsabilidad de condóminos y ocupantes conservar el buen estado de las áreas comunes.
2. El Consejo de Administración y el Administrador son responsables de planear, cotizar y ejecutar las acciones ordinarias de mantenimiento en el Fraccionamiento de acuerdo con el plan anual aprobado por la Asamblea y al plan fijo de trabajo.
3. Las acciones de conservación se realizan de manera permanente, conforme a las normas aplicables, dentro de los límites presupuestales aprobados, de acuerdo a la naturaleza y uso de las cosas y siempre con calidad y oportunidad.
4. El Administrador es responsable de contratar al personal necesario y adquirir las herramientas adecuadas para asegurar el mantenimiento al edificio, de acuerdo a sueldos y precios de mercado, en ningún caso puede contratar personas con relación de parentesco hasta cuarto grado o de afinidad.
5. El Administrador deberá presentar al Consejo de Administración los manuales de procedimiento que sean menester sobre mantenimiento a equipos como plantas de energía eléctrica, bombas de agua, cárcamo, tanques de gas entre otros y sobre mantenimiento en general como desazolve, limpieza de aljibes, lubricaciones, pintura, y otras actividades necesarias.
6. Los manuales acumulan la experiencia, propone soluciones y están siempre en adecuación y mejora permanente.

CAPÍTULO III DE LAS MASCOTAS

Artículo 27º. Criterios para la tenencia de mascotas.

1. La tenencia de mascotas en el condominio se sujeta a las siguientes disposiciones:
 - a. Solo se permiten razas aptas para la convivencia y cohabitación con personas;
 - b. No se permite tener un número de mascotas que imposibilite su cuidado, buen trato y control;
 - c. Los dueños de mascotas deben registrarlas en la administración con un fotografía, tipo de especie/raza, características particulares y nombre;
 - d. Los dueños de mascotas deben mantener actualizada la vacunación de los animales, en caso de ser necesario, la Administración requerirá los documentos que lo demuestren;
 - e. Los dueños tienen la obligación de limpiar el excremento y orines que sus mascotas desechen en las áreas comunes;
 - f. Las mascotas sólo pueden estar en áreas comunes en compañía de sus dueños y con las medidas necesarias de sujeción, control y seguridad;
 - g. Está prohibido tener mascotas en los balcones;
 - h. Están prohibidas las mascotas que sin importar su especie, perturben la tranquilidad con ruidos propios, movimientos, aromas u otros aspectos que pongan en riesgo la salud o seguridad de sus dueños o terceros;
 - i. Se prohíben mascotas a los visitantes salvo que sean de apoyo o lazarillos.
2. Los dueños de las mascotas que dañen las áreas comunes o su equipamiento o alguna Unidad Privativa serán responsables y debe pagar los daños causados.
3. Si se detectan mascotas sueltas dentro del fraccionamiento se retendrán por un lapso de 3 horas, se dará aviso al dueño en caso de contar con el debido registro, cumpliendo el plazo se remitirán con las autoridades competentes o albergues especializados sin ninguna responsabilidad para la Administración y/o Fraccionamiento.

CAPÍTULO IV DE LA VIGILANCIA EN EL FRACCIONAMIENTO

1. El Consejo de Administración tendrá a su cargo la función de procurar vigilancia dentro del Fraccionamiento y por tanto tendrá la facultad de contratar los servicios de personal calificado a través de alguna empresa especializada que reúna los requisitos señalados en la Ley Estatal de Seguridad Privada.
2. La empresa contratada estará obligada a asignar personal de vigilancia debidamente capacitado, uniformado y equipado.
3. La vigilancia se efectuará durante las 24 horas del día los 365 días del año.
4. El personal de vigilancia estará bajo la dirección y supervisión del Presidente de la Mesa Directiva y/o del Administrador, y en ausencia de estos será cualquier miembro del Consejo Directivo quien ejerza tal función.
5. Los colonos o residentes no podrán ejercer actos de autoridad sobre el personal de vigilancia, ya que esta facultad esta delegada al Presidente de la Mesa Directiva y/o el Administrador, y en ausencia de estos a los miembros del Consejo Directivo. Toda queja o reporte relativo al desempeño del personal de vigilancia deberá tratarse con las personas citadas, o bien hacerlo por escrito en el libro de quejas o sugerencias, disponible en la caseta de vigilancia, correspondiendo al Administrador dar seguimiento y solución.
6. Todo colono u ocupante deber contribuir a la seguridad de su propio inmueble y de sus bienes con las medidas que considere pertinentes, alarmas, cámaras, sensores, veladores y protecciones (estas últimas conforme a los modelos autorizados por la Asociación de Colonos).
7. Por el riesgo que representa cualquier descuido del personal de vigilancia, queda estrictamente prohibido utilizar a los vigilantes para servicios personales.
8. Como apoyo en el logro de los fines de la Asociación, se formará la comisión de vigilancia, la cual trabajará conjuntamente con la mesa directiva del fraccionamiento en la elaboración de los lineamientos y procedimientos que debe seguir las personas de vigilancia considerando en ellos otorgarles facultades que les permitan exigir la aplicación del reglamento a colonos, visitantes o prestadores de servicios.

CAPÍTULO V DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Artículo 28º. Objeto y obligatoriedad de las cuotas.

1. Los condóminos deben contribuir, mediante las cuotas respectivas a los gastos comunes de seguridad, mantenimiento, reparación y servicios.
2. El monto, periodicidad y forma de pago de las cuotas, es establecido por la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de condóminos y de conformidad al presupuesto anual aprobado por la misma.
3. El pago de las cuotas es obligatorio con independencia de que el condómino use su Unidad Privativa o las áreas de uso común o renuncie a algún derecho sobre ellas.
4. Al momento de vender la unidad privativa, el nuevo propietario será solidariamente responsable por el pago de las cuotas no pagadas.
5. Las cuotas son de carácter ordinario y extraordinario.

Artículo 29º. Fondo de reserva.

1. La Asamblea General de Condóminos puede establecer un fondo de reserva, que se constituye en el tiempo, forma y monto que determina la misma.
2. El fondo de reserva está constituido para gastos extraordinarios o imprevistos.

Artículo 30º. Gastos comunes.

1. Son gastos comunes:
 - a. Los impuestos y derechos de los que sea causante el condominio;
 - b. El mantenimiento y reparaciones necesarias en las áreas comunes del inmueble;
 - c. Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes de los condóminos;
 - d. Los servicios públicos o privados como alumbrado, energía eléctrica, teléfono, internet, entre otros, necesarios en las áreas comunes, seguridad y oficina de administración;
 - e. Las herramientas, insumos y refacciones necesarios para la conservación, reparación, limpieza y servicios necesarios del edificio;
 - f. Las primas de seguros del condominio;
 - g. El servicio de agua potable y alcantarillado para el condominio; y
 - h. En general, los que determine la Ley, el presente Reglamento y lo que acuerde la Asamblea General de Condóminos.

Artículo 31º. Del plazo para el pago de las cuotas.

1. Las cuotas deben pagarse por adelantado dentro de los primeros 5 días naturales del mes en cuestión.
2. El retraso genera el interés del 5% mensual sobre saldos insolutos acordado en la Asamblea de Condóminos al momento de aprobar la cuota anual.
3. Los intereses por mora se aplican desde el primer mes de retraso en el pago de las cuotas.

Artículo 32º. Del incumplimiento del pago de las cuotas.

1. Al condómino u ocupante que no cumpla con los pagos de las cuotas se le desactiva, en el primer mes de retraso, la tarjeta TAG del estacionamiento y pierde el derecho de uso sobre el área de la terraza así como se prohibirá la entrada vehicular de los visitantes y el condómino con deuda deberá pasar por ellos personalmente a la entrada del fraccionamiento.
2. Si un condómino renta su Unidad Privativa por plataformas digitales y tiene un mes de retraso, se les impedirá el ingreso a los posibles inquilinos;
3. Si persiste el retraso en los casos de los párrafos 1 y 2 de este artículo se aplica el siguiente procedimiento:
 - a. Al segundo mes se le apercibirá por escrito y ante dos testigos para que hagan el pago o llegue a un acuerdo con el Administrador para el pago, nunca podrán acordarse más de cuatro cuotas consecutivas y más de un acuerdo por año; y
 - b. Al tercer mes se notificará a la Asamblea General de Condóminos y el Administrador procederá al requerimiento de pago, en caso de negativa, procederá a la demanda civil para exigir el pago de lo principal, intereses, pena convencional y en su caso daños y perjuicios ocasionados.
4. Al condómino u ocupante que tenga alguna deuda por alguna otra responsabilidad que se derive de su relación condominal se le aplicarán las reglas anteriores de cobro y mora.

Artículo 33º. Del pago solidario de las cuotas.

1. El Condómino es responsable solidario del impago de las cuotas por parte de los ocupantes de su Unidad Privativa, cuando le corresponda a aquellos según el contrato respectivo.

TÍTULO CUARTO DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

CAPÍTULO I DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS

Artículo 34º. Máxima autoridad del condominio.

1. La Asamblea General de condóminos es la máxima autoridad administrativa en el condominio.
2. La Asamblea puede reunirse de manera Ordinaria o Extraordinaria.

Artículo 35º. Convocatoria a Asambleas.

1. Las Asambleas son convocadas por el Consejo de Administración a través del Administrador.
2. Cuando el Consejo de Administración se niegue a convocar, la quinta parte de los condóminos podrán instruir al Administrador para que acuda al juez competente para que éste requiera al Consejo de Administración, si se negara el Administrador, un representante común de los condóminos convocantes puede hacerlo.
3. La convocatoria a Asamblea se comunica con al menos 20 días naturales de anticipación a su celebración.
4. La Convocatoria debe señalar, lugar, día y hora de su celebración, el tipo de Asamblea, la orden del día y dónde pueden ser consultados los anexos.
5. La convocatoria debe comunicarse a los condóminos por medio indubitable y publicada en el tablero de la oficina del Administrador, en el tablero de la caseta de seguridad y en la entrada de cada edificio, en caso que se formule por la autoridad judicial, bastará que se publique con la misma anticipación en un periódico de amplia circulación en el Estado, así como en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", sin perjuicio de que se coloque un ejemplar de la convocatoria en los lugares visibles del condominio.
6. Cuando se trate de asuntos urgentes, puede convocarse con setenta y dos horas de anticipación siguiendo el procedimiento previsto en este artículo.
7. El Administrador pone a la vista de los condóminos los anexos de los asuntos enlistados en la orden del día para que puedan ser consultados previo a su discusión, en ningún caso puede entregarlos antes de su autorización y serán considerados reservados para uso exclusivo de la Asamblea, quien los difunda es responsable en términos de la ley de la materia.
8. Las Asambleas se realiza en el domicilio del condominio, sólo por excepción podrán efectuarse en otro lugar, mismo que debe ser notificado oportunamente explicando las causas del cambio de ubicación.

9. Está prohibida la entrada de personas ajenas o sin representación condominal, en este caso, quien presida la reunión solicitará a la persona sin derecho a estar ahí que abandone el lugar.

Artículo 36º. Comunicación de la Convocatoria.

1. Si no se siguen las formalidad para la emisión y comunicación de la convocatoria, cualquier condómino puede demandar la nulidad de la misma y sus efectos en términos de la ley aplicable, siempre y cuando no haya ejecutado actos que impliquen la aprobación de los acuerdos a los que se opone.
2. La resolución judicial que se dicte sólo tendrá efectos de quien o quienes promovieron.

Artículo 37º. De los asistentes a la Asamblea.

1. Los condóminos deben asistir personalmente a las Asambleas o a través de apoderado.
2. Ni los miembros del Consejo de Administración ni el Administrador pueden ser representantes de algún condómino.
3. El representante de personas físicas debe exhibir al momento de firmar su asistencia, carta poder firmada ante dos testigos, si se trata de persona jurídica, el representante debe exhibir poder notarial, en ambos casos deben quedar claras las facultades con las que se acuden, el Administrador puede, apegado a la ley, determinar si es o no válido el poder correspondiente.
4. En caso de copropiedad de una Unidad Privativa, los copropietarios deben nombrar entre ellos un representante común o a un tercero de conformidad a lo previsto en este artículo.
5. Los condóminos o sus representantes tienen un voto por cada Unidad Privativa.
6. Los asistentes a la Asamblea deben observar respeto, orden, atención, objetividad y apego a la normatividad.

Artículo 38º. Desarrollo de las Asambleas.

1. Las Asambleas son presididas por el presidente del Consejo de Administración.
2. En caso de ausencia o renuencia del presidente del Consejo a presidir la Asamblea, lo hace el Secretario de la misma y si éste tampoco asiste o quiere, los presentes eligen de entre ellos a quien lo haga.
3. Si el Secretario preside, se nombre de entre los asistentes a un secretario para la Asamblea.
4. El presidente propone a uno o más escrutadores de entre los condóminos presentes, quienes certifican la presencia de los condóminos teniendo a la vista las listas de asistencia preparadas por el Administrador.

5. El o los escrutadores comunican el número de asistentes y el porcentaje de derechos representados al presidente de la Asamblea para que haga, en su caso, la declaración de quórum legal o proceda conforme a este Reglamento.
6. Declarado el quórum, el presidente de la Asamblea declara instalada la Asamblea, acto seguido somete a aprobación la orden del día.
7. Aprobada la orden del día, se deshaga los temas en el orden enlistado, para lo cual el presidente de la Asamblea debe ceder el uso de la voz a quien decida intervenir.
8. El presidente de la Asamblea debe cuidar que se mantenga respeto, orden y objetividad, los temas serán puestos a votación cuando se estime que han sido suficientemente discutidos.
9. En caso de desorden, faltas de respeto o carencia de información para decidir, el presidente de la Asamblea puede suspenderla y convocar para otro momento, cuando reanude la Asamblea debe hacerlo donde se suspendió y agotar la orden del día pendiente de desahogo, en este caso, no pueden adicionarse ni sustraerse temas. El acta se dará por iniciada el día de su suspensión y se cierra el día en que se concluye la Asamblea.
10. El secretario del Consejo de Administración deberá levantar un acta conforme se establece en el presente Reglamento a través del Administrador.

Artículo 39º. Actas de las Asambleas.

1. De cada asamblea se debe levantar un acta, que debe contener al menos:
 - a. Fecha, lugar y hora de su celebración de conformidad a la convocatoria publicada;
 - b. La lista de asistencia;
 - c. Nombres del presidente de la Asamblea, secretario y escrutador o escrutadores;
 - d. La orden del día;
 - e. Los acuerdos o resoluciones tomados y los votos emitidos en cada caso;
 - f. Mención de los temas tratados en cada caso;
 - g. Mención, si fuera el caso, de hechos fuera del orden del día, alteraciones del orden o cualquier circunstancia de importancia para el desarrollo de la Asamblea;
 - h. La firma autógrafa de las personas que funjan como presidente, secretario y escrutador o escrutadores, así como de los condóminos presentes que deseen hacerlo, en el caso de las Asambleas Extraordinarias es indispensable para la validez de los acuerdos la firma de la menos 75% de los condóminos; y
 - i. Hora de conclusión.

Artículo 40º. Libro de Actas.

1. El Administrador debe integrar el libro de actas de la Asamblea.
2. El libro de actas de la Asamblea puede ser consultado por cualquiera de los condóminos en la oficina del Administrador y por ningún motivo puede sacarlo de ese espacio.

CAPÍTULO II
ASAMBLEAS ORDINARIAS DE CONDÓMINOS

Artículo 41º. Asambleas Ordinarias.

1. Es ordinaria la Asamblea que se reúne anualmente dentro del primero trimestre del año.
2. La orden del día de la Asamblea Ordinaria de contener al menos:
 - a. La discusión, y en su caso, aprobación del informe anual que rinde el Consejo de Administración;
 - b. La ratificación, y en su caso, elección de los integrantes del Consejo de Administración;
 - c. La elección de los integrantes de las comisiones de trabajo, el número de ellas, la competencia y duración, de acuerdo con el presente Reglamento;
 - d. La ratificación, y en su caso, designación del Administrador;
 - e. La discusión, y en su caso, la aprobación del monto o cuantía de las cuotas ordinarias, extraordinarias y para el fondo de reserva;
 - f. La discusión, y en su caso, aprobación de los presupuestos de ingresos y egresos anual; y
 - g. Asuntos generales.

Artículo 42º. Quórum legal de las Asambleas Ordinarias.

1. Para que se declare legalmente instalada la Asamblea Ordinaria en primera convocatoria, deben estar presentes los condóminos que representen cuando menos el 51% de los derechos del condominio.
2. Si transcurridos 20 minutos de la hora señalada en la convocatoria, no se reúne el quórum exigido, se declara desierta.
3. Si en primera convocatoria no hay quórum, se convoca por segunda vez a los condóminos para que se celebre la Asamblea y se efectúa con los que asistan a la segunda convocatoria.

Artículo 43º. Votaciones en Asamblea Ordinaria y la obligatoriedad de los acuerdos.

1. Las resoluciones que se toman en las Asambleas Ordinarias en primera convocatoria son válidas cuando, existiendo quórum, se deciden con el voto a favor de la mayoría porcentual de los derechos condominales expresado por sus legítimos representantes.
2. Los acuerdos tomados en Asamblea legalmente constituida obligan a todos los condóminos, aún a los ausentes, disidentes y en su caso, a los ocupantes por cualquier título.
3. Las votaciones en segunda convocatoria se deciden con el voto a favor de la mayoría porcentual de los derechos condominales presentes expresado por sus legítimos representantes.

**CAPÍTULO III
ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS DE CONDÓMINOS**

Artículo 44º. Asambleas Extraordinarias.

1. Es extraordinaria la Asamblea que se convoca en cualquier tiempo para resolver alguno de los siguientes temas:
 - a. Modificar el Reglamento del condominio;
 - b. Autorizar obras de mejora y la forma de cubrir el costo;
 - c. Transformar o disponer de los bienes comunes;
 - d. Incorporar nuevas áreas al régimen de propiedad en condominio;
 - e. Autorizar o instruir al Administrador a presentar recursos legales ante las autoridades competentes para exigir el pago de cuotas, daños al edificio, garantías o cualquier otro recurso en defensa de los intereses comunes, así como el profesionista que deberá hacerlo y la manera de cubrir los gastos que se origina;
 - f. Acordar la reconstrucción del inmueble o reparaciones extraordinarias; y
 - g. Las demás que señale la Ley, este Reglamento o la Asamblea.

Artículo 45º. Quórum legal de las Asambleas Extraordinarias.

1. La Asamblea Extraordinaria, puede celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por los condóminos que representen cuando menos el 75% de los derechos sobre el condominio.

Artículo 46º. Votaciones en Asamblea Extraordinaria y la obligatoriedad de los acuerdos.

1. Cuando se celebre la Asamblea Extraordinaria sin el porcentaje de representación legal para aprobar los acuerdos, éstos pueden validarse dentro de los primeros 30 días naturales a la celebración de la misma, con los condóminos ausentes que manifiesten estar en conocimiento de los asuntos tratados y los aprueben con su firma en el acta correspondiente.
2. Si transcurridos los treinta días mencionados en el párrafo anterior, no se aprueban los asuntos por falta de representación legal del porcentaje exigido para tal efecto, el Consejo de Administración da a conocer a los condóminos el resultado de la votación mediante escrito en el tablero de la entrada a la oficina del Administrador.
3. Los acuerdos tomados en Asamblea legalmente constituida obligan a todos los condóminos, aun a los ausentes, disidentes y en su caso, a los ocupantes por cualquier título.

CAPÍTULO IV CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 47º. De la integración del Consejo de Administración.

1. El Consejo de Administración es un órgano colegiado que se integra con el número de miembros que designe la Asamblea Ordinaria de Condóminos, nunca inferior a tres miembros, entre los cuales se designa un presidente, un vicepresidente, un tesorero y un secretario. Los demás que se designen tendrán la calidad de vocales.
2. Para formar parte del Consejo es necesario ser condómino del edificio y estar al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento.

Artículo 48º. De la elección del Consejo de Administración.

1. El consejo es electo en Asamblea Ordinaria de condóminos mediante votación personal, directa y con el voto a favor de la mayoría porcentual de los derechos condominales expresado por sus legítimos representantes.
2. El acta que se levante con motivo de la designación de consejeros debe ser protocolizada ante notario público.
3. Está prohibido que los integrantes tengan relación de parentesco o afinidad sin importar el grado.

Artículo 49º. Calidad del cargo de consejero.

1. El cargo de consejero es indelegable.
2. El cargo de consejero es honorario por lo que no podrán recibir remuneración alguna.

Artículo 50º. Decisiones del Consejo de Administración.

1. Las decisiones del Consejo son tomadas por mayoría de votos, entre presidente, vicepresidente, tesorero, secretario y los vocales que hayan demostrado participación activa de su designación.
2. Cuando sea necesario deberá elaborar acta de la reunión y de las determinaciones asumidas.

Artículo 51º. Facultades y Obligaciones del Consejo de Administración.

1. El Consejo de Administración tiene las siguientes facultades y obligaciones:
 - a. Representar a los condóminos en temas de interés común con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración;
 - b. Vigilar que el Administrador cumpla con sus obligaciones;
 - c. Revisar los informes periódicos que el Administrador esté obligado a entregar y solicitarle los que estime necesarios;
 - d. Reunirse al menos una vez al mes con el Administrador para que este informe de su gestión;
 - e. Revisar mensualmente los estados contables, fondo de reserva y sus asientos en libros;
 - f. Coordinarse con el Administrador para la debida observancia del presente Reglamento por parte de condóminos;
 - g. Rendir a la Asamblea de condóminos un informe anual de labores dentro del primer trimestre del año siguiente al que se informa, dicho informe deberá contener al menos:
 - i. Estado general de conservación de los edificios,
 - ii. Mantenimiento, reparaciones y mejoras realizadas y pendientes a realizar,
 - iii. Estado financiero, con ingresos, egresos, adeudos, acreedores y fondo de reserva,
 - iv. Asuntos jurídicos, fiscales, laborales administrativos y cualquier otra índole de interés condominal,
 - v. Modificación del inventario de los bienes inmuebles del condominio, y
 - vi. Situaciones extraordinarias, recurrentes o no resueltas con algún condómino.
 - h. Otorgar poderes especiales, en términos de la ley aplicable, al Administrador o terceros profesionistas para la defensa y representación de los intereses de condominio o trámites a favor de éste;
 - i. Mediar, cuando lo soliciten los condóminos, en la solución de los conflictos condominales;
 - j. Resolver sobre la interpretación del Reglamento cuando exista duda sobre su aplicación;
 - k. Proponer a la Asamblea actividades que fomenten la sana vecindad, la armonía y la convivencia entre los condóminos, de carácter social, recreativo, comercial y cultural, entre otras;
 - l. Entregar a la Asamblea un plan de trabajo anual;
 - m. Integrar comisiones transitorias con funciones específicas de entre los condóminos para la atención de asuntos de interés general, una vez que concluyan su encargo, las comisiones deben rendir por escrito cuentas de su gestión al Consejo;
 - n. Proponer modificaciones al presente Reglamento; y
 - o. Las demás que le señale la Ley, el presente Reglamento y el Acta Constitutiva.

Artículo 52º. Duración en el cargo del Consejo de Administración.

1. Los miembros del Consejo de Administración duran en su cargo dos años, al final del cual podrán ser reelectos hasta por una vez en Asamblea, en el mismo espacio que ocupaban.
2. El consejo puede ser ratificado o electo total o parcialmente, una vez que rinda el informe anual.
3. En caso de que no haya Asamblea o designación de quien o quienes ocupen el o los cargos en el Consejo, continuarán los que vienen desempeñando el cargo hasta en tanto se elige al o los nuevos miembros.

Artículo 53º. Responsabilidad del Consejo de Administración.

1. El Consejo debe conducirse con apego a la legalidad, con diligencia, oportunidad y prudencia.
2. Es responsable del incumplimiento de sus obligaciones en términos de la ley aplicable.
3. En caso de detectar irregularidades por Consejos anteriores o miembros de éstos, debe convocar de manera extraordinaria a Asamblea para que ésta determine las acciones a seguir, si no convocara siendo necesario, es responsable solidario de las faltas cometidas.

CAPÍTULO V DEL ADMINISTRADOR

Artículo 54º. Del Administrador del Condominio.

1. El bien inmueble denominado “Espacio Castelar” afecto al régimen de propiedad en condominio, es administrado por la persona física o jurídica que designe la Asamblea de condóminos, a quien se le denominará el Administrador.
2. El cargo de Administrador no puede recaer en un condómino.
3. El acta que se levante con motivo de la designación del administrador debe ser protocolizada ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 55º. Facultades y Obligaciones del Administrador.

1. El Administrador del condominio tiene las facultades y obligaciones siguientes:
 - a. Representar legalmente al condominio con las facultades que le sean expresamente señaladas;
 - b. Ejecutar los acuerdos que la Asamblea le instruya;
 - c. Ejecutar las instrucciones que reciba del Consejo de Administración;
 - d. Verificar y atender la operatividad, mantenimiento y conservación de las instalaciones, servicios generales y mejora del edificio;
 - e. Realizar los gastos presupuestados para mantenimiento, reparación, servicios generales y conservación del edificio;

- f. Cobrar las cuotas y extender los recibos que ampare los pagos;
- g. Expedir carta anual de no adeudo en el mes de enero al condómino que así lo solicite;
- h. Llevar la contabilidad y documentación que soporte los gastos efectuados, actualizada con no más de 10 días hábiles de retraso;
- i. Elaborar y conservar los libros del condominio, entre otros:
 - i. El libro de actas de asambleas ordinarias y extraordinarias de condóminos,
 - ii. El libro contable de ingresos y egresos, y
 - iii. El inventario de bienes.
- j. Convocar, por instrucciones del Consejo de Administración, a Asamblea de condóminos;
- k. Auxiliar, y en su caso presidir, las comisiones previstas en el presente reglamento o las que la Asamblea determine;
- l. Dictar las medidas necesarias, con apego a la Ley, este Reglamento y a la escritura constitutiva, para el ejercicio de sus facultades, la buena marcha del condominio o la armonía entre condóminos, dichas medidas serán obligatorias a menos que el Consejo de Administración las modifique o revoque; y
- m. Las demás que señale la Ley, el presente Reglamento o la escritura constitutiva.

Artículo 56º. Ejecución de las acciones por parte del Administrador.

1. El Administrador para realizar las acciones de operatividad, mantenimiento, conservación y mejora deberá conducirse con apego a la normatividad y:
 - a. Observar los acuerdos de la Asamblea;
 - b. Seguir las indicaciones del Consejo de Administración;
 - c. Ejecutar las acciones que prevista como ordinarias en plan de trabajo y en el presupuesto aprobado;
 - d. Realizar las reparaciones urgentes aun cuando no exista autorización previa, en caso de no hacerlo en el tiempo prudente, la podrá realizar cualquier condómino estando a lo previsto en el presente Reglamento.
 - e. Solicitar, cuando se trate de obras de mejora, a través del Consejo de Administración, autorización en Asamblea Extraordinaria junto con el presupuesto requerido;
 - f. Considerar, por medio del Consejo de Administración, la opinión de la Comisión respectiva cuando exista ésta para la ejecución de obras;
 - g. Contratar a los trabajadores o contratistas necesarios para la realización de las acciones enunciadas en el presente artículo; y
 - h. Hacer efectivas las garantías, cuando sea necesario, que otorguen los contratistas que realizaron las obras.

Artículo 57º. De la duración y separación del Administrador de su cargo.

1. El Administrador durará en su cargo indefinidamente, a menos que la Asamblea, acuerde dicha fecha.
2. El Administrador deberá dar aviso al Consejo de Administración 30 días antes de que se separe voluntariamente.
3. La Asamblea puede separar al Administrador cuando existan causa justificada y mediante las formalidades de la ley.

Artículo 58º. Responsabilidad del Administrador.

1. El Administrador puede ser responsable de acuerdo con las leyes aplicables de manera enunciativa y no limitativa por:
 - a. Negligencia, dolo o mala fe en el ejercicio de su encargo,
 - b. Malos manejos financieros,
 - c. Abuso de confianza; o
 - d. Encubrimiento de irregularidades por parte de trabajadores, contratistas, condóminos, ocupantes o miembros del Consejo de Administración.
2. En el caso de la fracción (d) del párrafo anterior, debe dar cuenta al Consejo de Administración, o en su caso, convocar de manera extraordinaria a Asamblea para que ésta determine las acciones a seguir, si no convoca siendo necesario, será responsable solidario.

TÍTULO V SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y SANCIONES

CAPÍTULO I DE LAS CONTROVERSIAS

Artículo 59º. Solución de Controversias.

1. Las controversias entre condóminos con motivo del ejercicio de los derechos correspondientes en el uso de sus Unidades Privativas o bienes comunes se resolverán conforme a las siguientes reglas:
 - a. El Consejo de Administración puede intervenir como árbitro entre las partes, procurando la amigable composición y solución pacífica, armónica y equitativa de los conflictos; y
 - b. Las partes pueden acudir a la autoridad pública judicial competente.
2. Los acuerdos que se tomen ante el Consejo de Administración serán obligatorios para las partes, se elabora un acta de avenimiento la que contendrá al menos, lugar, fecha, hora, asuntos tratados, acuerdos tomados, manifestaciones personales y firma de los intervinientes.

Artículo 60º. Violación reiterada del Reglamento.

1. Al condómino que reiteradamente viole el presente Reglamento, violentes la convivencia vecinal o cause molestias injustificadas que alteren el orden y la sana convivencia, será demandado judicialmente por el Administrador con la autorización de la Asamblea Extraordinaria, para que se proceda conforme a la ley.
2. Si el incumplido fuere ocupante no propietario, se le apercibirá por escrito con copia al propietario para que cambie su actitud, si persistiera, se le apercibirá al propietario para que intervenga, y si no hay cambio, se procederá de acuerdo con el párrafo anterior.
3. Si la violación reiterada, se da en Unidades Privativas de renta o uso gratuito por en cualquiera de las modalidades permitidas por la ley, aunque sean ocupantes diferentes, la reiteración se considerará como si se tratara de lo previsto en el párrafo anterior.

CAPÍTULO II DE LAS SANCIONES

Artículo 61º. Sanciones Pecuniarias.

1. A quien esté obligado a cumplir el presente Reglamento y lo viole se le impondrán las siguientes sanciones:

| Falta | Prevista en el artículo | Sanción |
|--|--|-----------------|
| I. No notificar los contratos de cesión de uso. | Art. 12-1-a Art. 12-2-a Art. 19-12 | De 5 a 10 UMAS |
| II. No recibir a los huéspedes. | Art. 12-2-c | De 5 a 10 UMAS |
| III. No respetar el aforo autorizado para huéspedes. | Art. 12-2-b | De 30 a 50 UMAS |
| IV. No respetar el aforo autorizado para visitas. | Art. 12-2-h | De 50 a 70 UMAS |
| V. Realizar actividades que vayan en contra de la armonía, la buena vecindad, o que sean contrarios a la moral o las buenas costumbres. | Art. 13-1-b | De 10 a 20 UMAS |
| VI. Generar ruido por arriba de los límites máximos permitidos en las normas técnicas aplicables. | Art. 13-1-f | De 10 a 20 UMAS |
| VII. Arrojar basura, colillas de cigarros o cualquier objeto o líquidos desde los balcones de las Unidades Privativas o áreas comunes; o mantener abiertas las puertas de acceso a los edificios por periodos prolongados; o dejar basura fuera de los departamentos o escurrir restos en las áreas comunes; o colocar objetos de manera permanente en las áreas comunes; o tender ropa en las ventanas, balcones o lugares de uso común; o almacenar material peligroso para la seguridad. | Art. 13-1 | De 5 a 10 UMAS |
| VIII. Colocar letreros en las ventanas de las fachadas del edificio o usar motivos que dañen la imagen del edificio o singularicen la vista exterior, como cortinas o pintura de fachada. | Art. 13-1-m Art. 13-3 | De 40 a 50 UMAS |
| IX. Colocar, sin la autorización del Consejo de Administración, placas de identificación en las puertas de ingreso. | Art. 13-1-n | De 5 a 10 UMAS |
| X. Al que desatienda las normas para reuniones privadas. | Art. 13-2 | De 25 a 40 UMAS |
| XI. Hacer mal uso de las áreas comunes. | Art. 17-2 Art. 17-3 | De 5 a 30 UMAS |
| XII. Hacer mal uso el estacionamiento. | Art. 20-2-c Art. 20-3 Art. 20-8 | De 5 a 15 UMAS |
| XIII. No respetar las reglas para la tenencia y cuidado de mascotas. | Art. 27, 1 | De 5 a 15 UMAS |
| IX. Realizar mudanza fuera del horario establecido. | Art. 8 | De 5 a 10 UMAS |
| X. Tirar basura en bolsas no debidamente selladas; o tirar objetos que no sean parte de la basura generada en casa. | Art. 21 | De 5 a 10 UMAS |

TÍTULO VI EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 62º. Extinción de Régimen de Condominio.

1. El régimen de condominio se extingue cuando:
 - a. El condominio se destruye totalmente o en al menos dos terceras partes de su valor; y
 - b. Exista resolución judicial que lo determine.
2. En los casos del párrafo anterior, cualquiera de los condóminos podrá pedir la división de los bienes comunes con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad según lo señale la Ley aplicable.
3. Si la destrucción fuera menor a las dos terceras partes, en Asamblea Extraordinaria, se resolverá sobre la reconstrucción.
4. Los condóminos que no sufran afectación en sus Unidades Privativas están obligados a contribuir a la reconstrucción de las áreas comunes en la proporción que les corresponda.

TRANSITORIOS

Primero. El presente Reglamento entrará en vigor a los 5 días hábiles después de su aprobación en la Asamblea General Extraordinaria.

Segundo. Las sanciones pecuniarias pendientes por cumplir al momento de entrar en vigor este Reglamento serán exigibles de acuerdo con el Reglamento vigente cuando se impusieron, no aplica retroactividad en perjuicio de condóminos.

El presente Reglamento se discutió y aprobó en la Asamblea General Extraordinaria del 09 nueve de marzo de 2024.