



REGLAMENTO INTERIOR Y DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL “LA CASA QUE VE AL MAR”

<p>ARTICULO 1. El Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio “LA CASA QUE VE AL MAR”, así como los derechos y obligaciones de los condóminos, se rige por las siguientes disposiciones legales:</p> <p>A) Por el presente Reglamento Interior y de Administración del Condominio “LA CASA QUE VE AL MAR”;</p> <p>B) Por las resoluciones tomadas válida y legítimamente por la Asamblea General de Condóminos del presente Condominio;</p> <p>C) Por el contrato traslativo de dominio por el cual el condómino adquiere los derechos de propiedad sobre alguna de las unidades de propiedad particular o exclusiva e indivisos que integran este condominio; y</p> <p>D) Por la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero número 557.</p> <p>ARTICULO 2. Para los efectos del presente Reglamento se entiende por Condómino a la persona física o moral que ostenta derechos reales, es propietario o fideicomisario en primer lugar de una o más unidades de propiedad exclusiva que conforman al Condominio denominado “LA CASA QUE VE AL MAR”, entendiéndose por propiedad privada o exclusiva el departamento o casa y los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene su derecho de propiedad.</p> <p>ARTICULO 3. El presente Reglamento regulará los derechos y obligaciones de</p>	<p>ARTICLE 1 The Regime of Property in Condominium of the Condominium ‘CASA QUE VE AL MAR’, as well as the rights and obligations of the owners are governed by the following legal dispositions:</p> <p>A). By the present Bylaws of Administration and Internal Procedures of the Condominium ‘LA CASA QUE VE AL MAR’</p> <p>B). By the resolutions taken valid and legitimately by the General Assembly of Owners of the present Condominium;</p> <p>C). By the contract of transfer by which the owner acquires the property rights on some of the indiviso and particular or exclusive units of property that integrate this condominium, and</p> <p>D). By the Law of Property in Condominium for the State of Guerrero, number 557.</p> <p>ARTICLE 2 For the effects of the present Bylaw, it is understood by ‘Owner’ the physical or moral person who is the owner or beneficiary of a trust in first place of one or more units of private or exclusive property that are part of the Condominium ‘LA CASA QUE VE AL MAR’, being understood by private or exclusive property the department or house and the corresponding annexed elements that the owner has the right of property.</p>
--	---



los condóminos del condominio “LA CASA QUE VE AL MAR” respecto de los bienes de uso común, así como las limitaciones al ejercicio del uso de dichos bienes y los propios, la Asamblea General y el Comité de Vigilancia y la Administración, los procedimientos, montos y periodicidad para el cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, así como las extraordinarias; las obligaciones fiscales y controversias, los gravámenes, las disposiciones sobre destrucción, ruina y reconstrucción del condominio, las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del Condominio Residencial, organización y desarrollo de la comunidad del Condominio “LA CASA QUE VE AL MAR”.

CAPITULO II CARACTERISTICAS DEL CONDOMINIO

ARTICULO 4. El inmueble se encuentra ubicado dentro del condominio denominado “LA CASA QUE VE AL MAR”, sito en Boulevard Playa la Ropa, fracción fusionada de los lotes 96, 98 y 100, manzana uno, súper manzana ocho, Colonia La Ropa, en la ciudad de Zihuatanejo, Estado de Guerrero, en los Estados Unidos Mexicanos.

ARTICULO 5. EL desarrollo residencial consta de las siguientes partes: Terreno con un área de 11,451.70 metros cuadrados, con edificaciones que albergarán treinta y nueve departamentos, 5 lotes, 21 Unidades de Almacenamiento y un área común con dos albercas, terraza, jardín y estacionamiento, así como tres cisternas y equipo neumático propio.

ARTICLE 3 The present Regulation will regulate the rights and obligations of the Owners of the Condominium “LA CASA QUE VE AL MAR” regarding the assets of common use, as well as the limitations to the exercise of the use of said common and private assets, the Owner’s General Assembly Meeting, the Surveillance Committee, and the Administration; the procedures, amounts and regularity for the collection of the maintenance and administration fund fees, as well as the extraordinary fees; the fiscal obligations and controversies; the liens and the dispositions on destruction, ruin and reconstruction of the condominium; the procedures to outline the best administration, maintenance, and operation of the Condominium; organization and development of the community of the condominium ‘LA CASA QUE VE AL MAR’.

CHAPTER II CARACTERISTICS OF THE CONDOMINIUM

ARTICLE 4 The building is located within the condominium ‘LA CASA QUE VE AL MAR’, located in Boulevard Playa la Ropa, fused fraction Lots 96, 98 and 100, manzana uno, supermanzana ocho, in the city of Zihuatanejo, State of Guerrero, Mexico.

ARTICLE 5 The residential development consists of the following parts: Land with an area of 11,451.70 square meters, with constructions that will lodge thirty nine departments, 5 lots, 21 Units of Storage and a common area with two swimming pools, terrace, garden and parking, an office and storage closets, security house at gated entrance, as well as three cisterns and own pneumatic equipment.



**CAPITULO III
DE LOS BIENES DE PROPIEDAD
EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES
DE PROPIEDAD COMUN**

ARTICULO 6. Los bienes del condominio se dividen en:

- A) Áreas y Bienes de propiedad común.
- B) Áreas y Bienes de propiedad privada o exclusiva.

ARTICULO 7. Son áreas y bienes de propiedad común, aquellas que pertenecen en su conjunto en pro-indiviso a los condóminos, como el terreno, los elementos de construcción del inmueble como son la cimentación, la estructura, muros de carga, los techos, excepto los que cubran propia y exclusivamente la propiedad particular, salvo el techo exterior del edificio y las obras que llegaren a realizar para mantenimiento, estabilidad, seguridad y mejoramiento de tales elementos; las obras, las instalaciones, aparatos y demás bienes de uso o disfrute común, tales como tuberías de agua, electricidad y drejanes, la entrada, las escaleras, los elevadores, los pasillos, el lobby, las albercas, los estacionamientos que forman parte de los bienes de propiedad común del Conjunto condominal denominado "LA CASA QUE VE AL MAR" y al que pertenece el presente condominio; las áreas destinadas a las oficinas de la administración, seguridad y vigilancia; el cuarto de máquinas, los jardines, terrazas, los baños ubicados en las áreas de uso común, las bodegas para almacenar equipo y herramientas propiedad del Condominio y de una manera general todas las partes del inmueble, incluidos equipo y mobiliario que no estén destinados al uso exclusivo de un departamento ó áreas comunes y bienes

**CHAPTER III
OF THE GOODS OF EXCLUSIVE
PROPERTY AND OF THE GOODS
OF COMMON PROPERTY**

ARTICLE 6 The goods of the condominium are divided in:

- A. Areas and assets of common property
- B. Areas and assets of private or exclusive property.

ARTICLE 7 The areas and assets of common property are those that belong as a whole in pro-indiviso to the owners, like the land, the elements of construction of the building, like the foundations, the structure, the walls, the roofs, except those that cover exclusively a particular property, except the outer roof of the building, and the constructions that could be made for maintenance, stability, security, and improvement of such elements; the constructions, the facilities, appliances, and other assets of common use or enjoyment, such as water pipes, electricity and drains, the entrance, the stairs, the elevators, the corridors, the lobby, the swimming pool, the parking, that comprises the assets of common property of the Condominium denominated 'LA CASA QUE VE AL MAR' that belongs to this condominium; the areas destined to the administration, security and monitoring offices; the electrical and engine rooms, the gardens, terraces, the shower located in the common use areas, the warehouses to store equipment and tools owned by the Condominium, and in general, all parts of the building, including equipment and furniture that are not destined to the exclusive use of a department or common areas and private or exclusive property assets, or those that by law or destiny must be considered as such.



<p>de propiedad privada o exclusiva, o las que por la ley o destino deben considerarse como tales.</p> <p>Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del Comité de Vigilancia o Asamblea General que se lleve a cabo el inventario completo y actualizado de todos los bienes muebles e instalaciones existentes, así como los que en lo sucesivo adquiera el condominio para estos fines o aquellos que se den de baja.</p> <p>ARTICULO 8. Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de acción divisora, ni modificarse en cuanto a forma, uso y construcción, sino por acuerdo tomado en Asamblea General por una mayoría especial del 90% de los condóminos.</p> <p>ARTICULO 9. El derecho de cada condómino sobre los bienes de propiedad común será proporcional al valor de los bienes de propiedad privada fijada en la Escritura Constitutiva y/o en este Reglamento (indivisos).</p> <p>ARTICULO 10. El condómino podrá hacer uso de las áreas comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, de acuerdo a su naturaleza y destino del presente Reglamento, sin restringir o causar gravamen a los demás.</p> <p>ARTICULO 11. Son Bienes de propiedad exclusiva y constituyen propiedad privada particular, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> A) Departamento, Lote privado, Área de Bodega B) Espacio de estacionamiento C) El porcentaje indiviso correspondiente 	<p>The owners will oversee and demand the execution of a complete and updated inventory of all the assets and existing facilities by the Administrator through the Surveillance Committee or General Assembly, as well as the inventory of the new items acquired or removed in the future from the Condominium.</p> <p>ARTICLE 8. The assets of common property could not be object of a divisory action, nor be modified in form, use or construction unless by agreement taken in a general assembly by a special majority of 90% of the owners.</p> <p>ARTICLE 9. The right of each Condominium Owner on the assets of common property will be proportional to the value of the private property determined in the Deed of Condominium and/or this Bylaws. Indiviso.</p> <p>ARTICLE 10 Each owner can make use of the common areas and enjoy the services and general facilities, according to its nature and ordinary destiny in the present bylaws, without restricting or causing expense to the other.</p> <p>ARTICLE 11 The assets of exclusive property which form individual private property, are the following ones:</p> <ul style="list-style-type: none"> A). Apartment, Private Lot, Area of Bodega B). Parking Space C). The indiviso percentage.
--	--



<p>ARTICULO 12. Las tuberías de agua, electricidad, teléfono, televisión, interfon y drenaje dentro de los bienes de propiedad privada, pertenecen exclusivamente al condómino del departamento de que se trate, por lo tanto cada departamento contara con su propio:</p> <p>A) Medidor de luz (CFE), Comisión Federal de Electricidad. B) Boleta predial, en la cual se integran el avalúo catastral de departamento y del indiviso correspondiente.</p> <p>El consumo privado de agua potable para Condominios se incluirá con los gastos de agua de áreas comunes y se clasificará y agregará a los gastos de la tarifa general del condominio, para ser pagado por indiviso. (Agregado en 2016)</p> <p>Para los Lotes/casas, el consumo de agua de áreas comunes continuara su medición como lo establecen los Artículo 40-I; 41-I, II</p> <p>El consumo de energía eléctrica de servicios generales y vialidad interior se incluirá en el presupuesto mensual de gastos comunes</p> <p>ARTICULO 13. Los propietarios que no ocupen o usen los bienes de la propiedad, serán sin embargo responsables con el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente Reglamento.</p> <p>ARTICULO 14. Que actualmente existen dos torres dentro del condominio maestro y que no estará permitido construir más torres sobre cualquier lote o área dentro del Condominio, en el entendido que todos los lotes serán exclusivamente destinados a uso unifamiliar habitacional.</p> <p>ARTICULO 15. No podrá modificarse el destino de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común, sino por acuerdo del 90% de los</p>	<p>ARTICLE 12 The water pipes, electricity, telephone, television, intercom and drainage within the private property, belongs exclusively to the owner's unit in question, therefore each unit will have its own:</p> <p>A) Electric meter (<i>CFE: Comisión Federal de Electricidad</i>). B) City tax registry of the unit (Predial), in which are integrated the estimated value of the unit and the indiviso.</p> <p>Private, potable water consumption for Condominiums will be included with the common area water expenses and will be classified and added to the general fee expenses of the condominium, to be paid for by indiviso. (Added in 2016)</p> <p>For the Lots/houses, the common areas water consumption continues measured as in article 40-I; 41-I and II of CVM Bylaws.</p> <p>The consumption of electrical energy of general services and inner roads will be included in the monthly budget of common expenses.</p> <p>ARTICLE 13 The Owners that do not occupy or use the assets of the property will nevertheless be responsible for the fulfillment of the obligations that are imposed in this Regulation.</p> <p>ARTICLE 14 Currently two towers exist within the master condominium; it will not be allowed to construct any other tower on any lot within the condominium, with the understanding that all the lots will be exclusively destined to a single-family use.</p> <p>ARTICLE 15. The destiny or use of the assets of exclusive and common property shall not be modified, except by agreement of 90% of the Owners taken</p>
--	---



<p>Condóminos tomado en Asamblea General convocada única y exclusivamente para tal efecto.</p> <p>ARTICULO 16. Los departamentos no deberán tener otro uso o destino que propósitos habitacionales.</p> <p>ARTICULO 17. No podrá instalarse en el inmueble, objeto alguno que sea peligroso, insalubre o molesto.</p> <p>ARTICULO 18. Con el objeto de conservar la armonía, uniformidad y apariencia del edificio, no podrán ser modificadas y/o alteradas las fachadas y puertas de acceso de los departamentos. <i>Sin embargo, se podrán instalar nuevas puertas de acceso (entrada), con el diseño y acabado original de la puerta, con el consentimiento del Comité de Vigilancia según lo dispuesto en el CAPÍTULO XI REQUISITOS PARA LAS REMODELACIONES, MEJORAS Y NUEVAS CONSTRUCCIONES DENTRO DEL CONDOMINIO. Las nuevas puertas de reemplazo deben ser estéticamente coherente con las puertas originales, estar hechas de madera natural y terminadas con acabados naturales o color natural o Cafe y aprobadas con el consentimiento previo del Comité de Vigilancia</i> Queda prohibido colocar prendas de vestir y toda clase de artículos en las ventanas, balcones, terrazas y bienes de propiedad común, así como hamacas u otros en los árboles, palmeras y jardines. Mod. 2023</p> <p>ARTICULO 19 Perros, gatos y aves domésticas son las únicas mascotas/animales que puede tener un propietario dentro del Condominio. En ningún momento los animales/mascotas, con excepción de las que se mencionaran más adelante en el texto, se les permitirá</p>	<p>in General Assembly summoned only and exclusively for such effect.</p> <p>ARTICLE 16. The units shall not have another use or destiny other than residential.</p> <p>ARTICLE 17. It is forbidden to install any dangerous, unhealthy, or annoying object in or on the property.</p> <p>ARTICLE 18. On behalf of harmony, uniformity, and appearance of the building, the facades and access doors of the units cannot be modified and/or altered. <i>However, new replacement access (entry) doors, consistent with original door design and finish, may be installed with the consent of the Suveliance Committee as provided under CHAPTER XI REQUISITES FOR THE REMODELING, IMPROVEMENTS AND NEW CONSTRUCTIONS WITHIN THE CONDOMINIUM. New replacement doors must be aesthetically consistent with original doors, made of natural woods, and finished with natural or tan/brown stain finishes and approved by prior consent of the Surveillance Committee.</i> It is forbidden to place clothes or any kind of articles in the windows, balconies, terraces and assets of common property, as well as hammocks or in the trees, palms, and gardens. (Add 2023)</p> <p>ARTICLE 19. Dogs, cats, and domestic birds are the only animals/pets that may be kept by owners within the condominium. At no time shall any animals/pets, except as defined below, be allowed at the pool or pool terraces. Rental</p>
---	--



<p>estar en el área de la piscina o de las terrazas. Los ocupantes no propietarios, no se les permite tener ningún tipo de mascota/animal dentro de la propiedad del Condominio.</p> <p>Los propietarios que tengan un certificado de terapia (Soporte emocional) y/o el servicio de un perro, se les permite que acompañen al propietario a las áreas comunes, con una correa, y siempre acompañadas y bajo control de su dueño.</p> <p>El animal/ mascota no deberá dañar las áreas comunes, y si esto ocurriera el propietario será financieramente responsable de reparar el daño o reemplazar lo dañado.</p> <p>Los propietarios con certificado de terapia (Soporte emocional) y/o perros de servicio deberán mostrar la documentación a la Administración, que demuestre su necesidad del perro como una Terapia (soporte emocional) y/o de perro de servicio. Propietarios deberá tener en su posesión la certificación o un documento avalado por un médico o psiquiatra que pruebe su necesidad. Si surgieran dudas, el Administrador podrá confirmar solicitando dicha documentación.</p> <p><u>No se permite que ningún animal permanezca al aire libre sin compañía. Los dueños deberán limpiar inmediatamente cualquier excremento que deje un animal/mascota. Ningún animal/mascota debe tener tendencia a morder, amenazar a nadie ni a nada, ni ladrar excesivamente. Ningún animal/mascota del dueño puede permanecer al aire libre sin compañía. Los perros deben llevar correa y estar bajo el control del dueño en todo momento mientras estén al aire libre.</u> En todo momento, el animal debe comportarse</p>	<p>Occupants are NOT permitted to have any animal on the property at any time.</p> <p>Owners who have a certified Therapy (Emotional Support) and/or Service Dogs are permitted to accompany their Owner in all common areas, including the pool areas, on a leash, and under the immediate control of the owner.</p> <p>The animal/pet shall not cause any damage to the common area property, and if damage does occur, the Owner shall be financially responsible for repairs or replacements needed.</p> <p>Owners of Therapy (Emotional Support) and/or Service Dogs shall provide documentation to the Administration demonstrating their need of the dog as a Therapy (Emotional Support) and/or Service Dog. Owners of therapy (emotional support dogs) shall have in their possession either a certification or documentation from a physician or psychiatrist that supports their need for their animal. If questions arise, the Administrator may confirm the need by viewing these documents.</p> <p><u>No animal is allowed to remain outdoors unaccompanied. Owners shall immediately clean up any excrement left by an animal/pet. No animal/pet should have any tendency to snap, bite, threaten anyone or anything, or bark excessively. No owner's animal/pet is allowed to remain outdoors unaccompanied. Dogs must be on a leash and under the owner's control at all times while outdoors.</u> At all times, the animal must be well behaved and not "bother" other Owners or guests with excessive barking, jumping or creating</p>
--	---



<p>bien y no molestar a otros dueños o huéspedes con ladridos excesivos, saltos ni creando molestias. Si algún animal/mascota incumple estas normas de comportamiento, el Administrador le retirará estos derechos. (Add 2023)</p> <p>ARTICULO 20. Los Condóminos no podrán entorpecer la entrada, escaleras o circulación con objetos que dificulten el tránsito o que signifiquen pretensión de ejercer dominio sobre los bienes de propiedad común. Así mismo no podrán dejar herramientas, basura, juguetes u otros en estas áreas.</p> <p>ARTICULO 21. Los Condóminos permitirán la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en los bienes de propiedad común incluyendo cuando se requiera el acceso a su propiedad privada por arquitectos, contratistas y obreros a cargo.</p> <p>ARTICULO 22. Para ejercitar los derechos estipulados en la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento, exigir el cumplimiento de las obligaciones que los mismos imponen o en caso de quejas o irregularidades que se relacionen con tales derechos y obligaciones, los Condóminos deberán dirigirse por escrito al Comité de Vigilancia, quien procederá a poner un remedio, o si lo juzga conveniente, someterlo a consideración de la Asamblea General.</p> <p>Solo en caso de extrema necesidad o urgencia podrán los Condóminos dar órdenes o instrucciones directas al personal del conjunto residencial.</p> <p>ARTICULO 23. Para efectos del presente reglamento, los Condóminos y sus invitados, incluyendo arrendatarios, y/o derechohabientes de los bienes de</p>	<p>a nuisance. If ANY animal/pet breaches these behavior standards, these rights shall be withdrawn by the Administrator for that specific animal/pet. (Add 2023)</p> <p>ARTICLE 20. The Owners shall not obstruct the entrance, stairs, or circulation with objects that make transit difficult or could mean intention to extend dominion on the assets of common property. Also, they will not be able to leave tools, garbage, toys or other objects in these areas.</p> <p>ARTICLE 21. The Owners will allow the execution of the repairs that are necessary to the assets of common property including when it requires access to their private property by the architects, contractors, and workers in charge.</p> <p>ARTICLE 22. In order to perform the rights stipulated in the Deed of condominium and the present bylaws, to demand the fulfillment of the obligations that such impose or in case of complaints or irregularities that are related to such rights and obligations, the Owners shall submit in writing any concerns to the Surveillance Committee, who will find a solution, or if it finds convenient, will present the issues for the consideration to the General Assembly.</p> <p>Only in case of extreme necessity or urgency, the Owners will be able to issue orders or direct instructions to the service personnel of the Condominium.</p> <p>ARTICLE 23. For purposes of these regulations, Owners and their guests, including renters/lessees, and/or assignees of the assets of common property shall be aware and abide by</p>
--	--



<p>propiedad común, (Personal Administrativo) tendrán conocimiento y observarán el presente Reglamento del Condominio, y, en su caso, Reglas para Arrendamientos.</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO IV DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES EN LA RENTA DE UNIDADES CONDOMINALES</p> <p>ARTICULO 24. Los condóminos podrán disponer, usar y disfrutar sus unidades privadas sin mayor limitación o prohibición que aquellas que se encuentran establecidas en el Código Civil del Estado de Guerrero, La ley de Propiedad en Condominio 557, la Escritura del Condómino que incluye este Reglamento y el Mandato de Administración.</p> <p>ARTICULO 25. El Condómino podrá enajenar, hipotecar o de otra manera gravar, arrendar o en general cualquier acto de administración o de dominio respecto de los bienes que sean de su propiedad exclusiva, pero nunca ejecutar tales actos en forma tal que pudieran afectar la propiedad exclusiva de otros condóminos.</p> <p>ARTICULO 26. En caso de contratos de arrendamiento o de cesión de derechos, deberá establecerse la obligación del arrendatario y/o cesionario de someterse a las disposiciones del presente Reglamento. Su falta de observancia faculta a la administración a restringir a los arrendatarios o cesionarios el acceso a las áreas comunes del edificio</p> <p>CAPITULO 27. Todo propietario de una unidad condominal tiene el derecho de ofrecerla en arrendamiento u hospedaje, a corto, mediano o largo plazo y a percibir el producto que de ellos se derive.</p>	<p>these Condominium Regulations, and if applicable, Rental Rules.</p> <p style="text-align: center;">CHAPTER IV OF THE RIGHTS AND OBLIGATIONS IN THE RENTAL OF CONDOMINIUM UNITS</p> <p>ARTICLE 24. Owners may dispose of, use, and enjoy their private units without major limitation or prohibition other than those that are established in the Civil Code for the of the State of Guerrero, the Law of Property and condominium 557, the Deed of Condominium that includes this bylaws and the mandate of Administration.</p> <p>ARTICLE 25. The Owner will be able to sale, mortgage, or in any other way burden, rent, or in general, execute any administration or dominion act, respect to the assets that are of his own exclusive property, but never could execute such acts in a way that would affect the exclusive property. of others.</p> <p>ARTICLE 26. In case of lease or cession of rights contracts, the obligation of the lessee and/or Cessionary to submit to the dispositions of the present Bylaws must be established. Its lack of compliance authorizes the Administrator to restrict the access to the common areas of the building.</p> <p>ARTICLE 27. All owners of a condominal unit have the right to offer it in lease or lodging, in a short, medium or long term and to perceive the product that is derived from them.</p>
--	---



ARTICULO 28. Los Condóminos deberán, por razones de seguridad, dar aviso al encargado por escrito y registrar los nombres y domicilios de las personas que autoricen para ocupar y/o usar, permanentemente o eventualmente, sus departamentos y serán responsables de cualquier desperfecto que dichas personas ocasionen en los bienes de propiedad común; en el caso de que los usuarios temporales no respetaran el Reglamento Interior del Condominio, la Administración podrá negarles acceso, a través de los elementos de seguridad, a los servicios en las áreas comunes del Condominio.

Es deber del administrador dar aviso por escrito al huésped o propietario que está causando disturbios. El propietario del huésped y el comité de vigilancia deben ser notificados con avisos de advertencia por escrito antes de que se rescinda el contrato de alquiler y/o se desaloje al arrendatario. **(Agregado en 2017)**

ARTICULO 29. La ocupación máxima por departamentos deberá ser de 10 personas por 3 recamaras, el exceso de ocupación de un departamento dará lugar a que el personal de seguridad les restrinja el acceso a las áreas comunes del condominio.

ARTICULO 30. El acceso de las visitas y personal de servicio al conjunto y el departamento de que se trate deberá ser aprobado por el Condómino respectivo y deberá registrarse en el libro del control de personal y visitantes que estarán permanentemente en la caseta de acceso.

**CAPITULO V
USO Y RESTRICCIONES DE LOS
BIENES Y SERVICIOS DE PROPIEDAD
COMUN.**

ARTICLE 28. For security reasons the Owners must notify and register the names and addresses of the people whom they authorize to occupy and/or use temporarily or permanently their units; the Owner will be responsible for any damage that these people cause to the assets of common property; in the event that the temporary users do not abide by the Interior Bylaws of the Condominium, the Administration will be authorized to deny access, via the personnel of security, of the services in the common areas of the Condominium.

It is the Administrator's Duty to give written Notice to the guest or owner who are causing disturbances. The Guest's Owner and the Surveillance committee should be notified with written warning notices before the rental contract is terminated and/or the Renter is evicted. **(Added in 2017)**

ARTICLE 29. The maximum occupation by unit must be 10 people per 3 bedrooms. The excessive occupation of an apartment will allow the security personnel to restrict them the access to the common areas.

ARTICLE 30. Guests, visitors, or service personnel may have access to the condominium and/or unit only when approved by the respective Owner; and must be registered in the personnel and visitors control book that will be permanently in the security booth.

**CHAPTER V
USE AND RESTRICTIONS OF THE
ASSETS AND SERVICES OF
COMMON PROPERTY**



<p>ARTICULO 31. Los Condóminos y sus invitados serán responsables de los daños que cause a las instalaciones, mobiliario y equipo de los bienes de propiedad común.</p> <p>ARTICULO 32. Los invitados solo podrán hacer uso de las instalaciones, servicios, mobiliario y equipo de los bienes de propiedad común en compañía de los Condóminos, o en su carácter de arrendadores. A solicitud por escrito al administrador se les entregara personalmente el Reglamento para Arrendamientos.</p> <p>ARTICULO 33. El uso de los bienes, instalaciones y servicios de propiedad común se sujetara a las siguientes reglas.</p> <p>1. ALBERCA</p> <p>Únicamente los Condóminos, sus arrendadores e invitados, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento, podrán hacer uso de estas instalaciones de las 9:00 a las 22:00 horas. Y las horas de 7:00 AM a las 9:00 AM deberán ser utilizadas para mantenimiento de la misma. Horario de piscina "SOLO PROPIETARIOS" de 4 a 7 en la piscina pequeña. (Agregado en 2016)</p> <p>A) No se permite música, a menos que se utilicen audífonos.</p> <p>B) Se prohíbe correr en el área de las albercas.</p> <p>C) Está prohibido que adultos y niños naden desnudos. El uso del traje de baño es requerido en todo momento. Cualquier niño que no esté educado para utilizar el sanitario, <u>deberá</u> usar un pañal de natación.</p>	<p>ARTICLE 31. The Owners and their guests will be responsible for the damages that they cause to the facilities, furniture, and equipment of the goods of common property.</p> <p>ARTICLE 32. Guests will only be able to use the facilities, services, furniture, and equipment of the assets of common property in the company of the Owners, or as approved renters or lessees. By request in writing to the administrator a copy of the rules for renters will be personally given.</p> <p>ARTICLE 33. The use of the assets, facilities and services of common property, will be subject to the following rules.</p> <p>1. SWIMMING POOL</p> <p>Only the Owners their guests and renters, in accordance with the present Regulation, will be able to enjoy these facilities from 9:00 to 22:00 hours. And the time from 7:00 A.M. to 9:00 AM must be used for maintenance of the same. "OWNERS ONLY" pool hours from 4-7 at the small pool. (Added in 2016)</p> <p>A) Music is not allowed unless headphones are used.</p> <p>B) It is prohibited to run in the swimming pool area.</p> <p>C) It is prohibited for any person (adults and children) to swim naked. Appropriate swimwear must be used to swim in the pool at all times. Any child that is not toilet trained <u>must</u> wear swim diapers.</p>
--	---



<p>D) Se prohíbe el ruido irracional (gritar).</p> <p>E) Queda estrictamente prohibido utilizar objetos frágiles o artículos de vidrio en el área de las albercas, área de camastros, asoleadero y dentro de las albercas. Solo con el permiso de la Administración, se podrá usar el área del Lobby para eventos exclusivo de los propietarios, y solo para estas ocasiones se podrá utilizar artículos de vidrio.</p> <p>F) Se prohíbe el uso de estas instalaciones al personal y servidumbre particular.</p> <p>G) Por razones de conservación y mantenimiento o en caso de fallas y desperfectos mecánicos, el encargado podrá ordenar la suspensión temporal del servicio.</p> <p>H) Prohibido los clavados en las albercas.</p> <p>I) Prohibido sentarse en el borde de las albercas o hacer uso indebido de las instalaciones, en caso de hacerlo queda bajo responsabilidad de la persona que cometa dicha acción por el daño físico o muerte, y se deslinda de cualquier responsabilidad civil y/o penal al Condominio.</p>	<p>D) Irrational noise is prohibited (to shout).</p> <p>E) It is strictly forbidden to bring any glassware or breakable objects in the pool area, identified as the lounge chair area, the terrace-solarium area or inside the pools. By permission granted from the Administrator, owner occupants may occasionally use the tiled terrace-solarium for owner functions, and at this time only, glass bottles may be permitted by owners.</p> <p>F) It is prohibited for the service personnel or other workers to use these facilities</p> <p>G) For reasons of conservation and maintenance, or in case of failures and mechanical flaws, the person in charge can order the temporary suspension of the use of the pool.</p> <p>H) Diving is prohibited in the pools.</p> <p>I) It is prohibited to sit on the top edge of pools or misuse the facilities; in case of doing so is under the responsibility of the individual that commits such act, the physical injury or death and the Condominium disclaims any liability, civil or criminal.</p>
<p>2. JARDINES</p> <p>Únicamente los Condóminos y sus invitados podrán hacer uso de estas instalaciones. Se prohíbe maltratar las plantas y el pasto, subir a los árboles, colgar hamacas, permitir el acceso sin restricciones a animales o mascotas y dejar basura, juguetes y efectos personales. El uso de los jardines y áreas comunes estará restringido al mismo horario de la alberca.</p>	<p>2. GARDENS</p> <p>Only the Owners and their guests will be able to enjoy these facilities. It is prohibited to mistreat the plants or the grass, to climb the trees, to hang hammocks on the trees, to allow unrestricted access to animals or pets, or to leave personal garbage, toys, or other effects. The use of the gardens and common areas will be restricted to the same schedule of the swimming pool.</p>



<p>3. LOBBY</p> <p>Únicamente los Condóminos y sus invitados podrán hacer uso de esta instalación, de su mobiliario y enseres.</p> <p>4. ELEVADORES</p> <p>Los elevadores están reservados para el uso de los Condóminos y sus invitados y/o arrendatarios y personal de Administración, personal de entrega autorizado.</p> <p>5. RECOLECCION DE BASURA</p> <p>A) Los Condóminos deberán colocar la basura en plástico que son diseñadas para ese uso (color opaco).</p> <p>B) No existirá recolección de basura a la puerta. Cada condómino deberá depositar sus bolsas de basura en los contenedores asignados para dicho fin.</p> <p>6. ESTACIONAMIENTOS</p> <p>A) La velocidad máxima será de 15 km/hr.</p> <p>B) Se prohíbe estacionarse en áreas del camino o del pasto.</p> <p>C) Todos los vehículos que dejen por más de un mes deberán lavarse a costo del dueño.</p> <p>ARTICULO 34. El Administrador será el único que pondrá en servicio y cerrara las instalaciones de agua y luz de cada departamento, dependiendo de si se encuentra o no ocupada.</p> <p>ARTICULO 35. La acción de arrancar, encender y apagar los equipos de las áreas comunes es la responsabilidad del encargado, por lo cual queda prohibido que los Condóminos o sus invitados lo hagan.</p>	<p>3. LOBBY</p> <p>Only the Owners and their guests will be able to use this area, its furniture, and equipment.</p> <p>4. ELEVATORS</p> <p>The elevators are reserved for the use of Owners and their guests and/or renters, Administrative staff, or authorized delivery persons.</p> <p>5. GARBAGE COLLECTION</p> <p>A) The Owners must place their garbage in plastic bags designed for that use (opaque color).</p> <p>B) Garbage collection at the door will not exist; each Owner must deposit their garbage in the assigned large garbage containers beyond the parking lot.</p> <p>6. PARKING</p> <p>A) The maximum speed will be 15km/hr.</p> <p>B) It is forbidden to park in the path areas or on the grass.</p> <p>C) The Owner will be responsible for the cost of the wash for vehicles left for more than a month.</p> <p>ARTICLE 34. The Administrator will be the only one to turn on and off the water and light facilities of each department, depending on its occupation status.</p> <p>ARTICLE 35. The action to start, turn on and turn off the equipment of the common areas is responsibility of the person in charge, thus it is prohibited for the Owners or its guests to do it.</p>
---	---



ARTICULO 36. Los Condóminos deberán registrar con la persona a cargo el nombre completo y la dirección de las personas que presten servicios domésticos particulares.

ARTICULO 37. Para las fiestas de más de 6 personas a realizarse en áreas comunes deberán de notificarse 45 días antes al administrador y solo se permitirán cuando el 90% de los condóminos estén de acuerdo. Las que se realicen dentro de cada unidad, deberán respetar el horario y el volumen de ruido y que cumplan con el reglamento del estacionamiento.

ARTICULO 38. Con el objeto de conservar la armonía del Condómino y estimular la convivencia y solidaridad entre los Condóminos, estos se comprometen a respetar y obedecer las siguientes recomendaciones:

A) Evitar toda clase de ruidos (radio, televisión, tocadiscos, etc.) dentro y fuera de los departamentos entre las 22:00 y las 8:00 horas del día siguiente que pueden ocasionar molestias o que impiden el disfrute de los demás Condóminos.

B) Abstenerse de correr, y jugar con pelotas en el área de las albercas, terraza y en el lobby.

C) Procurar que los juegos y actividades para niños y jóvenes se realicen bajo la supervisión de un adulto, con una disciplina adecuada, para prevenir el descontento de las demás personas. Se prohíbe dejar juguetes, toallas o artículos de playa por un tiempo mayor de que la persona este en las áreas comunes.

ARTICLE 36. The Owners will have to register with the person in charge the complete name and address of the people who work on domestic particular service.

ARTICLE 37. For celebrations of more than 6 people in common areas, the Administrator must be notified with 45 days of anticipation, and the request will need to be accepted by 90% of the Owners. For celebrations inside each unit, the schedule and the volume of noise must be respected as well as the parking regulation.

ARTICLE 38. For the conservation of Owners harmony, and to stimulate the coexistence and solidarity between the Owners, they commit to respect and obey the following recommendations:

A) To avoid all kind of loud noises (radio, television, record player, etc.) inside and outside the apartments between the 22:00 and 8:00 hours of the following day that can cause annoyances or impede the enjoyment of the other Owners.

B) To abstain from running and playing ball in the swimming pool, the terraces, and the lobby.

C) To have games and activities for children and young people under adult supervision, and within a discipline that prevents the displeasure of other people. It is prohibited to leave toys, towels, or beach equipment for more time than the persons stay in the common areas.



<p>D) Dúchese o báñese antes de usar la alberca, cuando venga del mar con agua salada y arena.</p> <p>E) El consumo de alimentos se hará en el Lobby. Abstenerse de usar áreas comunes para el consumo de alimentos.</p> <p>F) Abstenerse de cambiar pañales a los bebes y niños en el área de las albercas, jardines; abstenerse de tener artículos de cristal en o alrededor de las albercas.</p> <p>G) Abstenerse de usar los cajones de estacionamiento ajenos al asignado para el uso exclusivo del departamento de que se trate. En caso de hacerlo, deberán entregar a la persona a cargo de la Administración del Condominio la autorización por escrito con la firma del Condómino usuario del cajón de estacionamiento correspondiente por el uso del mismo.</p> <p>H) Todo trabajo que cause ruido después de que esté terminada la construcción deberá registrarse con el administrador y no se hará en horario de ocupación máxima (Navidad, Año Nuevo o Semana Santa). El trabajo de ruido constante será de las 9:00 a las 17:00.</p> <p>I) Los propietarios y/o sus invitados tienen prohibido poseer o usar drones en la propiedad de CVM. Si se descubre un dron, la Administración lo retendrá hasta que el propietario del dron ya no se quede en la CVM. (Agregado en 2017)</p> <p>El administrador del Condominio es la persona autorizada por la Asamblea General para llamar la atención a quien infringe cualquiera de los Artículos del Reglamento, notificándolo por escrito al Administrador y al Comité de Vigilancia en curso.</p>	<p>D) Take a bath or shower before using the swimming pool when coming from the sea with salty water and sand.</p> <p>E) The consumption of food will be in the Lobby. Restrain from using the common areas e the lobby and opened terrace of the swimming pool for food consumption.</p> <p>F) To abstain from changing diapers of babies and children at the swimming pools area, gardens; to abstain from having glass articles in or around the pool.</p> <p>G) To abstain from using parking spaces other than those assigned for the exclusive use of the department in question. In case of doing it, a written authorization with the signature of the Owner of the parking space must be delivered to the Administrator of the Condominium.</p> <p>H) All work that causes noise after the labor day must be registered with the Administrator and will not be done during times of maximum occupation (the weeks of Christmas, New Year, or Easter). Work with constant noise will be done between the hours of 09:00 to 17:00 hours.</p> <p>I) Owners and/or their guests are prohibited from possessing or using drones on CVM property. If a drone is discovered, it will be held by Administration until the owner of the drone is no longer staying at CVM. (Added in 2017)</p> <p>The Administrator is the authorized person by the General Assembly to call the attention to who infringes any Articles of the Bylaws, notifying of any violation, in writing, to the current Surveillance Committee.</p>
---	---



<p style="text-align: center;">CAPITULO VI GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS</p>	<p style="text-align: center;">CHAPTER VI EXPENSES, FISCAL OBLIGATIONS AND CONTROVERSIES</p>
<p>ARTICULO 39. Son gastos comunes los que se relacionen con el costo de la conservación, mantenimiento y administración de los bienes de propiedad común, la prestación de servicios comunes y la creación de un fondo de Reserva.</p> <p>De manera enunciativa más no limitativa se mencionan, entre otros, los siguientes:</p> <p>A) Los gastos de reparación, conservación, mantenimiento y administración que exijan los diversos bienes de propiedad común.</p> <p>B) Los sueldos, prestaciones y gratificaciones al personal administrativo y de servicio.</p> <p>C) Los gastos de agua, los gastos de alumbrado y gas de todos los bienes de propiedad común y de todos los utensilios necesarios para la conservación del inmueble.</p> <p>D) Las reservas financieras designadas para las áreas comunes, los edificios y las primas de seguro propias del Condominio.</p> <p>E) Los demás que determinen las Leyes, la Escritura Constitutiva y este Reglamento.</p> <p>F) El costo del mantenimiento del elevador será prorrateado entre todos los Condóminos que tengan acceso a su departamento por elevador.</p> <p>G) Los gastos extraordinarios para los propietarios tales como proyectos especiales deberán ser aprobadas</p>	<p>ARTICLE 39. Common expenses are those related to the cost of conservation, maintenance and management of the assets of common property, the providing of common services and the creation of a reserve fund.</p> <p>Among others, the following expenses are listed but not limited when they are mentioned:</p> <p>A) Repair, conservation, maintenance and management expenses needed for the assets of common property.</p> <p>B) The salaries, benefits, and allowances for the administrative and service personnel.</p> <p>C) The expenses of water, the expenses of electricity and gas of all the assets of common property, and of all the necessary tools for the conservation of the building.</p> <p>D) Tax reserves designated for the common areas, the buildings, and Condominium insurance premiums.</p> <p>E) Other expenses established by Laws, the Constituent Scripture, and this Regulation.</p> <p>F) The cost of the elevator maintenance will be prorated between all the Owners that have access to their own department by elevator.</p> <p>G) Special Assessments to the owners, such as special projects as approved by the</p>



<p>por la Asamblea General. El costo de estos Gastos Especiales será calculado por unidad.</p> <p>ARTICULO 40. Las cuotas de los Condóminos serán integrados, en dos fondos:</p> <p>I.- El fondo de Administración y Mantenimiento, destinado a cubrir los gastos corrientes generados por la administración, operación, seguro común de los Edificios A y B y de las áreas comunes, servicios y mantenimiento ordinario de las áreas y bienes de propiedad común del Condominio y del Conjunto condominal al que pertenece este. El importe de la cuota por condómino para integrar este fondo de Administración y Mantenimiento será establecido en proporción al porcentaje del indiviso de cada unidad privada o de propiedad privada existentes físicamente en el Condominio a la fecha en que se decreten, y se cubrirá conforme a la periodicidad y procedimiento que establece el Artículo 45 y será cubierto de acuerdo a la regularidad y procedimiento establecidos en el presente Reglamento y en su defecto por la Asamblea General de Condóminos que apruebe la cuota de referencia;</p> <p>II.- Fondo de reserva, destinado a cubrir los gastos y costos de adquisición de implementos, maquinarias y equipos con que deba de contar el Condominio así como para realizar obras, mantenimiento y reparaciones mayores a las áreas y bienes de propiedad común. El importe de la cuota para integrar éste fondo de reserva se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso de cada unidad de propiedad privada o exclusiva existente físicamente en el condominio a la fecha de ser aprobados éstos aplicándose la regla del artículo 45 en</p>	<p>General Assembly. The cost of these assessments will be calculated by unit.</p> <p>ARTICLE 40. The Owners fees will be made of two funds:</p> <p>I. - Management and Maintenance Fund: Destined to cover the current costs generated by the management, operation, common insurances for Buildings A and B and the Common Areas, services, and ordinary maintenance of the areas and goods of common property of the Condominium and of the sub - Condominium to which it belongs. The amount of the fee used to integrate this Management and the Maintenance Fund will be established in proportion to the percentage of indiviso of each unit of private or exclusive property physically existing in the condominium at the time of being approved, and will be applied in accordance by of Article 45 and it will be covered according to periodicity and procedure mentioned in the present Bylaws and in its defect by the Owners General Assembly that approves the fee of reference.</p> <p>II. - Reserve fund: Destined to cover the expenses and costs of acquisition of tools, machineries and equipment needed for the Condominium as well as for constructions, maintenance, and major repairs to the areas and assets of common property. The amount of the fee to integrate this reserve fund will be established in proportion to the percentage of indiviso of each unit of private or exclusive property physically existing in the condominium at the time of its approval, applying Article 45, in case of already existing funds for</p>
---	--



<p>caso de fondos constituidos para obras o equipos relativos a las áreas exteriores.</p> <p>Se utilizará la metodología del Estudio de Reservas para determinar el monto necesario de los Fondos de Reserva. (Agregado en 2018)</p> <p>El Comité de Vigilancia no utilizará los Fondos de Reserva para gastos que no sean de emergencia que anulen los votos de los propietarios para los mismos artículos específicos aprobados en la Asamblea General.</p> <p>El Comité de Vigilancia notificará a los propietarios con una explicación sobre cualquier gasto del Fondo de Reserva que exceda los 100,000 MX. (Agregado en 2019)</p> <p>ARTICULO 41. La Asamblea General aprobará el establecimiento y pago de cuotas extraordinarias cuando:</p> <p>I.- El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. En éste caso el importe total de la cuota extraordinaria así aprobada será cubierto de acuerdo a las mismas reglas que se mencionan en el artículo 45 relativa a los gastos exteriores.</p> <p>II.- Cuando el Fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento o equipo y/o la realización de obras de mantenimiento y reparaciones mayores del Condominio. En éste caso el importe total de la cuota extraordinaria así aprobada será cubierto por los Condóminos propietarios de las unidades de propiedad privada ó exclusiva existentes físicamente en el Condominio a la fecha de ser aprobada la mencionada cuota, ello en proporción al porcentaje de indiviso que cada unidad de propiedad privada o exclusiva posea en el</p>	<p>constructions or equipment relative to the outer areas.</p> <p>Methodology of the Reserve Study will be used to determine the amount need for the Reserve Funds. (Added 2018)</p> <p>The Surveillance Committee will not use Reserve Funds for non-emergency expenses that override owner votes for the same specific items approved at the General Assembly.</p> <p>The Surveillance Committee will notify owners with an explanation for any Reserves Fund expense that exceeds 100,000 MX. (Added in 2019)</p> <p>ARTICLE 41. The General Assembly will approve the establishment and payment of extraordinary fees when:</p> <p>I. The management and maintenance fund is not sufficient to cover an extraordinary current expense. In this case, the total amount of the extraordinary fee thus approved will be paid according to the same rules that are mentioned in article 45 relative to the exterior expenses.</p> <p>II.- When the Reserve fund is not sufficient to cover the purchase of some tool or equipment and/or a maintenance work and major repairs of the Condominium. In this case, the total amount of the extraordinary fee thus approved will be covered by the Owners of the physically existing units of private or exclusive property in the Condominium on the date approved for the mentioned fee, in proportion to the percentage of indiviso that each unit of private or exclusive property has in the Condominium,</p>
---	---



<p>Condominio, aplicando la regla del artículo 44 relativa a los gastos exteriores cuando se trate de obras o equipos relativos a las áreas exteriores.</p> <p>ARTICULO 42. Las cuotas de administración y mantenimiento, de reserva y extraordinarias legalmente aprobadas no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni de ningún otro supuesto que pueda excusar su pago, salvo acuerdo en contrario de la Asamblea General.</p> <p>ARTICULO 43. Salvo acuerdo en contrario de la Asamblea General, los recursos que integran los fondos a que se refiere el artículo 40° anterior, en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista del mismo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo.</p> <p>El tipo de inversión deberá ser autorizada por el Comité de Vigilancia.</p> <p>ARTICULO 44. CALCULO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO.</p> <p>Para el cálculo de los gastos de mantenimiento y los fondos de reserva, así como para su distribución entre los propietarios de las unidades, se clasificarán los gastos comunes en dos áreas y estos serán repartidos entre los distintos propietarios de lotes, departamentos y bodegas de acuerdo a las reglas que se indican.</p> <p>EXTERIORES</p> <p>En esta área se incluirán todos los gastos de seguridad, mantenimiento, limpieza y conservación de los exteriores de todas las áreas comunes como jardines, circulaciones de automóviles, circulaciones peatonales,</p>	<p>applying the rule of Article 44 relative to the other expenses when it's about works or equipment relative to the common areas</p> <p>ARTICLE 42. The management and maintenance, reserve and extraordinary legally approved fees, will not be subject to compensation, personal exceptions, not of any other personal exception or supposition that will excuse its payment, except prior agreement to the contrary by the General Assembly.</p> <p>ARTICLE 43. Unless prior agreement to the contrary by the General Assembly, the resources that integrate the funds mentioned in Article 40, as long as they are not used, will be invested in a low risk instrument, conserving the liquidity necessary to resolve any short term obligations.</p> <p>The type of investment will have to be authorized by the Surveillance Committee.</p> <p>ARTICLE 44. MAINTENANCE FEES CALCULATION.</p> <p>To calculate both the Management and Maintenance Fund, and the Reserve Fund and its distribution between the Owners of the units, the common expenses will be classified and divided in two areas and these will be distributed among the different lots, departments and warehouses owners, according to the following rules</p> <p>EXTERIORS</p> <p>In this area, all the expenses of security, maintenance, cleaning and conservation of the exteriors of all the common areas like gardens, car circulation, pedestrian circulation, parking, swimming pools, machine rooms,</p>
---	---



<p>estacionamientos, albercas, cuartos de máquinas de albercas, equipo de filtros de albercas, bardas, caseta de seguridad, cuarto de basura, bodegas, instalaciones eléctricas, hidráulicas, y sanitarias externas, lobby del edificio A y su respectivo baño y oficina estarán incluidos.</p> <p>No incluye el mantenimiento dentro del área privada de los terrenos como jardines, bardas, construcciones e instalaciones propias de las casas dentro del terreno privado o indiviso. Tampoco incluye gastos de limpieza y mantenimiento de áreas de circulación, muros y paredes de los edificios A y B.</p> <p>Los lotes pagaran un porcentaje del total que resulte de aplicar el indiviso a estos gastos, única y exclusivamente del área común de acceso y estacionamientos no escriturados del condominio.</p> <p>Para Los Lotes, los gastos generales de administración y vigilancia se prorrataran y calcularan exclusivamente en proporción a esta área común de acceso y estacionamientos no escriturados del condominio.</p> <p>Estas cuotas de mantenimiento, reparaciones, seguro, reservas de área común y gastos administrativos se calcularan en base a porcentajes y costos de unidad aprobados en la asamblea por correo electrónico de fecha 11 de noviembre del 2013.</p> <p>Los Lotes solo votaran sobre asuntos en los que contribuyen a su gasto y en la proporción de su indiviso, esto es, única y exclusivamente del área común de acceso y estacionamientos no escriturados del condominio.</p>	<p>swimming pools and filter equipment, fences, security house, garbage warehouse, warehouses, external electrical hydraulic, and toilets systems, lobby area within Building A and its respective bathroom, office, will be included.</p> <p>It does not include the maintenance within the private Lots and their private area, like gardens, fences, constructions, and own facilities of the houses within the private Lot or indiviso. Neither does it include expenses for the cleaning and maintenance of circulation areas, walls, or walls of Buildings A or B.</p> <p>The lots will pay a percentage of the total that derives from applying the indiviso to these expenses, solely and exclusively of the common area of access and non deeded parking spaces of the condominium.</p> <p>For The Lots, the general expenses of administration and security will be prorated and calculated exclusively in proportion to this common area of access and non deeded parking spaces of the condominium.</p> <p>This Maintenance Fees, repairs, Insurance, Common Area reserves, and administrative Expenses are to be allocated per percentages and unit costs approved by the assembly by electronic mail dated November 11, 2013.</p> <p>The Lots will only vote on issues on which they contribute to their expense, this is, solely and exclusively of the common area of access and non deeded parking spaces of the condominium.</p>
---	--



Todos los departamentos y áreas (bodegas) pagaran el remanente de esos gastos proporcionalmente en base a su área privativa o indiviso.

EDIFICIO A y B: Incluirá todos los gastos que se necesiten para el mantenimiento, limpieza y conservación de las circulaciones, escaleras, muros, azoteas, lobby, cisterna, equipo hidroneumático, elevador, instalación eléctrica, hidráulica, y sanitaria propios del edificio donde se encuentran los departamentos

DEPARTAMENTO 101-A
DEPARTAMENTO 102-A
DEPARTAMENTO 201-A
DEPARTAMENTO 301-A
DEPARTAMENTO 401-A
DEPARTAMENTO 402-A
DEPARTAMENTO 403-A
DEPARTAMENTO 501-A
DEPARTAMENTO 502-A
DEPARTAMENTO 503-A
DEPARTAMENTO 504-A
DEPARTAMENTO 601-A
DEPARTAMENTO 602-A
DEPARTAMENTO 603-A
DEPARTAMENTO 701-A
DEPARTAMENTO 702-A
DEPARTAMENTO 801-A
DEPARTAMENTO 802-A
DEPARTAMENTO 901-A
DEPARTAMENTO 001-B
DEPARTAMENTO 002-B
DEPARTAMENTO 101-B
DEPARTAMENTO 102-B
DEPARTAMENTO 201-B
DEPARTAMENTO 202-B
DEPARTAMENTO 203-B
DEPARTAMENTO 301-B
DEPARTAMENTO 302-B
DEPARTAMENTO 303-B
DEPARTAMENTO 304-B
DEPARTAMENTO 401-B
DEPARTAMENTO 402-B
DEPARTAMENTO 403-B

All the units and Areas (Bodegas) will pay the balance of those expenses proportionally on the basis of their privative area or indiviso.

BUILDINGS A & B: It will include all the expenses that are needed for the maintenance, cleaning, and conservation of the circulations, stairs, walls, roofs, lobby, cisterns, and hydro pneumatic equipment, elevator equipment, electrical, hydraulic and sanitary systems of the building where the units are:

DEPARTAMENTO 101-A
DEPARTAMENTO 102-A
DEPARTAMENTO 201-A
DEPARTAMENTO 301-A
DEPARTAMENTO 401-A
DEPARTAMENTO 402-A
DEPARTAMENTO 403-A
DEPARTAMENTO 501-A
DEPARTAMENTO 502-A
DEPARTAMENTO 503-A
DEPARTAMENTO 504-A
DEPARTAMENTO 601-A
DEPARTAMENTO 602-A
DEPARTAMENTO 603-A
DEPARTAMENTO 701-A
DEPARTAMENTO 702-A
DEPARTAMENTO 801-A
DEPARTAMENTO 802-A
DEPARTAMENTO 901-A
DEPARTAMENTO 001-B
DEPARTAMENTO 002-B
DEPARTAMENTO 101-B
DEPARTAMENTO 102-B
DEPARTAMENTO 201-B
DEPARTAMENTO 202-B
DEPARTAMENTO 203-B
DEPARTAMENTO 301-B
DEPARTAMENTO 302-B
DEPARTAMENTO 303-B
DEPARTAMENTO 304-B
DEPARTAMENTO 401-B
DEPARTAMENTO 402-B
DEPARTAMENTO 403-B



DEPARTAMENTO 404-B
DEPARTAMENTO 501-B
DEPARTAMENTO 502-B
DEPARTAMENTO 503-B
DEPARTAMENTO 504-B
DEPARTAMENTO PH-B
SUB-TOTAL
AREAS
AREA 1
AREA 2
AREA 3
AREA 4
AREA 5
AREA 6
AREA 7
AREA 8

Estos departamentos pagaran los gastos propios de este mismo edificio en base a su área privada, más los gastos de mantenimiento de las áreas exteriores.

La Asamblea General requerirá del 90% de los Condóminos para poder modificar esta forma de distribuir los gastos generales y/o comunes.

ARTICULO 45. Para los efectos previstos en el presente Reglamento, la tabla de indiviso de los departamentos que integran el condominio es la siguiente.

<u>DEPARTAMENTO</u> <u>% EDIFICIO A</u>	<u>INDIVISO</u>
101-A	1.251
102-A	1.167
201-A	2.158
301-A	2.166
401-A	2.160
402-A	1.353
403-A	1.372
501-A	1.789
502-A	1.195
503-A	2.077

DEPARTAMENTO 404-B
DEPARTAMENTO 501-B
DEPARTAMENTO 502-B
DEPARTAMENTO 503-B
DEPARTAMENTO 504-B
DEPARTAMENTO PH-B
SUB-TOTAL
AREAS
AREA 1
AREA 2
AREA 3
AREA 4
AREA 5
AREA 6
AREA 7
AREA 8

These departments will pay their own expenses of the building based on their undivided area, plus the operating expenses of the outer areas.

The General Assembly, by 90% of the Owners agreement, will be able to distribute the general expenses in different form.

ARTICLE 45. For the effects anticipated in the present Bylaws, the table of indivisos of the departments that integrate the condominium is the following:

<u>APARTMENT</u> <u>% BUILDING A</u>	<u>INDIVISO</u>
101-A	1.251
102-A	1.167
201-A	2.158
301-A	2.166
401-A	2.160
402-A	1.353
403-A	1.372
501-A	1.789
502-A	1.195
503-A	2.077
504-A	1.005



504-A	1.005	601-A	1.311
601-A	1.311	602-A	2.049
602-A	2.049	603-A	2.147
603-A	2.147	701-A	2.135
701-A	2.135	702-A	2.130
702-A	2.130	801-A	2.135
801-A	2.135	802-A	2.131
802-A	2.131	901-A	3.408
901-A	3.408	SUBTOTAL	35.139
SUBTOTAL	35.139		
EDIFICIO B		EDIFICIO B	
002-B	1.642	002-B	1.642
101-B	1.753	101-B	1.753
102-B	1.477	102-B	1.477
201-B	0.868	201-B	0.868
202-B	1.584	202-B	1.584
203-B	1.296	203-B	1.296
301-B	1.708	301-B	1.708
302-B	1.515	302-B	1.515
303-B	1.247	303-B	1.247
304-B	1.296	304-B	1.296
401-B	1.434	401-B	1.434
402-B	1.406	402-B	1.406
403-B	1.247	403-B	1.247
404-B	1.296	404-B	1.296
501-B	1.399	501-B	1.399
502-B	1.426	502-B	1.426
503-B	2.323	503-B	2.323
504-B	2.514	504-B	2.514
PH-B	2.608	PH-B	2.608
SUBTOTAL	31.791	SUBTOTAL	31.791
AREAS		AREAS	
AREA 1	0.148	AREA 1	0.148
AREA 2	0.148	AREA 2	0.148
AREA 3	0.125	AREA 3	0.125
AREA 4	0.125	AREA 4	0.125
AREA 5	0.125	AREA 5	0.125
AREA 6	0.134	AREA 6	0.134
AREA 7	0.134	AREA 7	0.134
AREA 8	0.144	AREA 8	0.144
AREA 9	0.133	AREA 9	0.133
AREA 10	0.171	AREA 10	0.171
AREA 11	0.130	AREA 11	0.130
AREA 12	0.146	AREA 12	0.146



AREA 12	0.146	AREA 13	0.127
AREA 13	0.127	AREA 14	0.095
AREA 14	0.095	AREA 15	0.117
AREA 15	0.117	AREA 16	0.111
AREA 16	0.111	AREA 17	0.149
AREA 17	0.149	AREA 18	0.149
AREA 18	0.149	AREA 19	0.108
AREA 19	0.108	AREA 20	0.108
AREA 20	0.108	AREA 21	0.108
AREA 21	0.108	SUBTOTAL	2.734
SUBTOTAL	2.734		
LOTES		LOTES	
LOTE 1	9.366	LOTE 1	9.366
LOTE 2	3.944	LOTE 2	3.944
LOTE 3	4.594	LOTE 3	4.594
LOTE 4	8.169	LOTE 4	8.169
LOTE 5	4.262	LOTE 5	4.262
SUBTOTAL	30.336	SUBTOTAL	30.336
TOTAL DE AREAS PRIVATIVAS 100 %		TOTAL PRIVATE AREAS 100 %	
La Asamblea General requerirá del 90% de los Condóminos para poder modificar esta forma de indiviso.		The general assembly will require 90% of the Owners to modify this form of "indiviso"	
ARTICULO 46. En caso de aumento de los gastos comunes a que se refiere el artículo 44 anterior, por causas imputables a un Condómino, el monto de dicho aumento será a cargo de éste exclusivamente.		ARTICLE 46. In case of an increase of the common expenses as mentioned in Article 44, due to the responsibility of one Owner, the amount of this increase will be charged of him exclusively.	
ARTICULO 47. El administrador efectuará, por cuenta de los Condóminos los pagos de servicios municipales, impuestos, personal y gastos diversos, de acuerdo con el presupuesto mensual aprobado por la Asamblea General y/o comité de Vigilancia.		ARTICLE 47. The Administrator will execute, on behalf of the Owners, the payments of municipal services, taxes, personnel and diverse expenses, in accordance with the monthly budget approved by the General Assembly and/or the Surveillance Committee.	
El presupuesto fiscal de la casa que ve al mar será del 1 de enero al 31 de diciembre para coincidir con el gobierno mexicano. (Agregado en 2021)		The fiscal budget for La Casa Que Ve al Mar will be January 1st to December 31st to coincide with the Mexican government. (Added in 2021)	



<p>ARTICULO 48. El Comité de Vigilancia, por conducto del Tesorero, deberá revisar el gasto mensual que haga el Administrador y que previamente haya aprobado la Asamblea General de acuerdo al mandato de Administración que forma parte integral de este Reglamento.</p> <p>ARTICULO 49. El Comité de Vigilancia, por conducto del Tesorero, deberá revisar el control de ingresos y gastos de los fondos de Administración y Mantenimiento y de reserva que lleve el Administrador del Condominio, provenientes del pago de las cuotas y otros a través del Mandato de Administración que forma parte integral de este Reglamento.</p> <p>ARTICULO 50. Los pagos de las cuotas de administración son las siguientes:</p> <p>A) La cuota trimestral del pago de mantenimiento será los días 10 del primer mes de cada trimestre (Enero 10, Abril 10, Julio 10 y Octubre 10) y causará moratoria si el Administrador no recibe el pago en estas fechas.</p> <p>B) El Condómino que esté retrasado un mes, en el pago de sus cuotas, recibirá la correspondiente notificación para efectuar el pago de inmediato; el Condómino que tenga un retraso en el pago de sus cuotas de un siguiente mes consecutivo tendrá una pena equivalente a \$250 Dólares EU que se aplicará a su saldo insoluto; después de un tercer mes consecutivo, y todos los demás meses siguientes de pagos atrasados, una pena adicional equivalente a \$500 Dólares EU al mes se aplicará a su saldo insoluto. De no pagar las cuotas posteriores al cuarto mes, y todas cuotas, multas e intereses, dará lugar a una acción legal y</p>	<p>ARTICLE 48. The Surveillance Committee, through the Treasurer, will review the monthly expenses made by the Administrator, and that the General Assembly has previously approved, according to the Administration mandate that is integral part of this Bylaws.</p> <p>ARTICLE 49. The Surveillance Committee, through the Treasurer, will review the control of income and expenses of the Management and Maintenance and Reserve Funds, managed by the Condominium Administrator, derived from the payment of the fees and others through the Administration Mandate that integrally comprises this Bylaws.</p> <p>ARTICLE 50. The payments for Condominium fees (dues) are as follows:</p> <p>A). Quarterly maintenance fees (or dues) are due by the 10th day of the first month of each calendar quarter (January 10, April 10, July 10, and October 10) and shall be delinquent if not received by the Administrator by these dates.</p> <p>B). The Owner who has one month delay in payment for their quarterly fees, beyond the last day of the month that fees are due, shall receive a corresponding notice to pay immediately; the Owner who has a second subsequent month delay in payment for their fees will have a penalty equivalent to \$250 US Dollars applied to their outstanding balance; following a third subsequent delinquent month, and all subsequent months thereafter of delayed payments, an additional penalty equivalent to \$500 US Dollars, per month, will be applied to their outstanding balance. Failure to pay the fourth subsequent month's fees, and all outstanding fees,</p>
--	---



<p>el pago de los costos legales será a cargo del condómino moroso.</p> <p>C) Todos los pagos vencidos causarán el interés del cinco por ciento (5 %) por mes empezando el primer día del mes en el que el pago esté retrasado.</p> <p>D) Para garantizar el pago de los gastos comunes, se hará mediante la suscripción de pagarés no negociables, con vencimientos trimestrales amparando cada uno de ellos el importe del trimestre correspondiente, y deberán quedar depositados en la Tesorería del Comité de Vigilancia en turno y/o Administración, de acuerdo al Mandato de Administración.</p> <p>E) Crear un fondo, con los intereses que produzca, que servirá para solventar los gastos de la unidad privada.</p> <p>ARTICULO 51. Las cuotas que los Condóminos se obliguen a pagar conforme a este Reglamento y no sean cubiertas oportunamente, devengan el interés mensual del 5% a partir del primer día del mes en que un pago se retrasa y se incrementará el Fondo de Reserva.</p> <p>ARTICULO 52. El Condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado legalmente para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto establecido en este Reglamento.</p> <p>El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea General por un mínimo del 51% de los Condóminos.</p> <p>Además se le podrá imponer un castigo a partir de los dos meses de su incumplimiento, consistente en la</p>	<p>penalties and interest shall result in a legal action at the faulty Owner's expense.</p> <p>C). All outstanding balances shall incur interest at the rate of five percent (5%) Per month beginning on the first day of the month in which a payment is late.</p> <p>D). To guarantee the payment of the common expenses the subscription of promissor y notes will be made , with quarterly dues and each one of them for the amount of the corresponding trimester and that will have to remain deposited in the Treasury of the current Surveillance Committee and/or Administration, according to the Administration Mandate.</p> <p>E). Create a fund with the interest it produces, that will serve to pay the expenses of the private Unit.</p> <p>ARTICLE 51. The fees that the Owners are committed to pay according to this Regulation and are not paid timely, will earn the monthly interest of 5% beginning on the first day of the month in which a payment is late and will increase the Reserve Fund.</p> <p>ARTICLE 52. The Owner that repeatedly does not perform his duty, in addition to being responsible of the damages caused to others, could be legally sued in order to compel the selling of his rights, even in public auction, respecting the right of first refusal established in this Bylaws.</p> <p>The execution of this action will be resolved in a General Assembly by the approval of a minimum of 51% of the Owners.</p> <p>As well, it will be able to impose a punishment after 2 months of delay, consisting of the total suspension of the</p>
--	---



<p>suspensión total de los servicios de agua y luz en su Residencia Departamental, como también la prohibición del uso y disfrute de los servicios generales y las áreas comunes.</p> <p>ARTICULO 53. Serán a cargo exclusivo de los Condóminos, los impuestos y derechos correspondiente a los bienes de su propiedad exclusiva.</p> <p>Los impuestos y derechos correspondientes a los bienes de propiedad común serán cubiertos por los Condóminos en la misma proporción que su indiviso.</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO VII ASAMBLEA GENERAL</p> <p>ARTICULO 54. La Asamblea General es la autoridad suprema del Condominio. Serán de Grupo de Condóminos las Asambleas convocadas para resolver casos especiales que afecten a determinado grupo. Las demás serán generales.</p> <p>ARTICULO 55. Las Asambleas, tanto de Grupo como Generales se regirán de acuerdo con las siguientes disposiciones:</p> <p>A) La Asamblea General se reunirá por lo menos una vez al año el primer lunes del mes de noviembre y será convocada conforme a la Ley y este Reglamento. (Agregado en 2021)</p> <p>B) Cada Condómino al corriente en sus pagos votará de acuerdo al indiviso que le corresponda para el caso.</p> <p>C) La votación será personal, nominal y directa.</p> <p>D) Los Condóminos podrán ser representados en la Asamblea General por medio de una carta poder firmada.</p>	<p>services of water and light in its Departmental Residence, as also the prohibition of the use and enjoyment of the general services and the common areas.</p> <p>ARTICLE 53. The taxes and rights corresponding to the assets of exclusive property will be covered exclusively by the Owners.</p> <p>The taxes and rights corresponding to the goods of common property will be covered by the Owners in the same proportion as their indiviso.</p> <p style="text-align: center;">CHAPTER VII GENERAL ASSEMBLY</p> <p>ARTICLE 54. The Assembly is the Supreme authority of the Condominium. To solve special cases that affect certain groups, the Assemblies may be summoned by a Group of Owners. Other assemblies will be general.</p> <p>ARTICLE 55. Either of Group or as General, the Assemblies will govern themselves as follows:</p> <p>A). The General Assembly will be held at least once a year on the first Monday in the month of November and summoned according to the Law and this Bylaws. (Added in 2021)</p> <p>B). Each owner current in his dues will vote in accordance to his corresponding indiviso.</p> <p>C). The voting will be personal, nominal, and direct.</p> <p>D). The owners may be represented at General Assemblies by means of a signed proxy. Under no circumstance may an</p>
---	---



<p>Bajo ninguna circunstancia podrá un Condómino o su representante contar con más de dos (2) cartas de otros condóminos. Si cualquier Condómino es propietario de dos o más unidades podrán representar dos cartas por unidad.</p> <p>E) Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos en los casos en que la Ley y este Reglamento prescriban una mayoría especial.</p> <p>F) La Asamblea General serán presididas por el Presidente del Comité de Vigilancia. Fungirá como Secretario, el Secretario del mismo Comité. En caso de ausencia de uno u otro, actuarán como Presidente y secretario las personas que designe la Asamblea General.</p> <p>G) El Secretario llevará el libro de actas que deberá ser notariado. Las actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario y podrán ser autorizadas con la Fe del Secretario, del Presidente de la Asamblea General, del Presidente del Comité y un Notario Público.</p> <p>H) El Secretario tendrá siempre a la vista de los Condóminos el Libro de Actas y les informará por escrito de las resoluciones que adopte la Asamblea.</p> <p>ARTICULO 56. Las convocatorias para celebración de la Asamblea General se harán de acuerdo con las siguientes disposiciones:</p> <p>A) La convocatoria indicará el tipo de asamblea de que se trata; la fecha, hora y lugar donde tendrá lugar en el condominio o unidad condominal o dirección de correo electrónico e incluirá el orden del día y el nombre de la persona que convoca.</p>	<p>owner or agent represent more than two (2) other apartments. If any owner owns two or more apartments, they may represent two (2) proxies per unit.</p> <p>E). The Assembly resolutions will be taken by simple majority of votes in cases that Law and this Regulation prescribe a special majority.</p> <p>F). The Assemblies will be presiding by the President of the Surveillance Committee. The Secretary of the same Committee will act as Secretary. In case of absence of one or another, the Assembly will designate the individuals to be President and Secretary.</p> <p>G). The Secretary will write the book of assemblies which will have to be notarized. The acts will have to be signed by the President and the Secretary and could be authorized by the faith of the Secretary, of the President of the Assembly, the President of the Committee and a Public Notary.</p> <p>H). The Secretary will have always the book of assemblies for review from the owners and will inform them in writing, of the resolutions taken by the Assembly</p> <p>ARTICLE 56. The calls to hold a General Assembly will be done in accordance with the following provisions:</p> <p>A). The call will indicate the type of assembly, the date, time, and place where it will be held in the building or unit or electronic mail address and will include the order of the day (agenda) as well as the person(s) signing the call for the Assembly.</p>
---	---



<p>B) Los documentos que contengan la convocatoria podrán tener varias convocatorias, proporcionando para tal propósito el número de la convocatoria, las fechas, horas y lugar donde se celebrarán las respectivas asambleas.</p> <p>C) Los condóminos o sus representantes serán notificados por escrito vía fax, correo electrónico o mensajería con acuse de recibo. La convocatoria se fijará en uno o más lugares visibles del condominio "LA CASA QUE VE AL MAR"</p> <p>D) La Asamblea General será convocada por:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) El Administrador 2) El Comité de Vigilancia 3) 25% del total de condóminos acreditando la convocatoria ante Notario Público. <p>ARTICULO 57. Cuando la asamblea General se lleve a cabo en virtud de la primera convocatoria, se requerirá un asistencia del 75% de los condóminos, cuando se lleve a cabo en virtud de segunda convocatoria el quórum se integrará por la mayoría simple de los condóminos. En caso de una tercera convocatoria, la Asamblea General se declarará legalmente instalada con los condóminos asistentes; las resoluciones serán aprobadas por la mayoría de los condóminos asistentes y serán obligatorias para todos ellos.</p> <p>El término entre la primera convocatoria y la fecha en que la asamblea General tendrá lugar será de siete días naturales. Entre la segunda convocatoria y la fecha en que la asamblea tendrá lugar será de un día; y entre la tercera convocatoria y la fecha en que tendrá lugar la asamblea</p>	<p>B). The documents containing the call can include several calls, providing for such purpose as the number of the call, the date, time, and location to hold the respective assemblies.</p> <p>C). The Owners, or their representatives, will be notified in writing via fax, e-mail or courier with a receipt confirmation. The call for the Assembly will be posted with a copy of the call in one or more visible places of the Condominium 'LA CASA QUE VE AL MAR'</p> <p>D. The General Assembly can be summoned by:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) the Administrator 2) the Surveillance Committee 3) 25% of the total Owners, certifying the call before a Public Notary. <p>ARTICLE 57. When the Assembly is held by virtue of the first call, then it will require participation of 75% of the owners; when the Assembly is held by a second call, the quorum will be established with a simple majority of the Owners. In the case of a third call, the Assembly will be declare legally installed with the participating Owners; the resolutions will be approved by the majority of the Owners attending the Assembly, and will be obligatory for all Owners.</p> <p>The time between the first call and the date to hold the Assembly, will be at least seven calendar days. Between the second call and the date to hold the Assembly will be at least one day; and between the third call and the date to hold the Assembly will be at least twelve hours prior to the Assembly meeting.</p>
---	--



<p>General será de por lo menos doce horas de anticipación.</p> <p>Cuando por la importancia de los asuntos a tratarse en la asamblea General y siempre que se considere necesario el Administrador o por lo menos el 25% de los condóminos podrán pedir la presencia de un Notario Público.</p> <p>En caso de asambleas extraordinarias, y respecto de asuntos urgentes, el Administrador podrá convocar con la anticipación requerida por las circunstancias y se considerará legalmente instalada en cualquiera convocatoria con al menos el veinticinco por ciento de la totalidad de los condóminos y sus resoluciones se aprobarán por mayoría de votos de los asistentes. El modo de hacer la notificación será como se dispone en el Artículo 56.</p> <p>ARTICULO 58. Las determinaciones tomadas por la Asamblea General de acuerdo con la Ley, este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables obligan a todos los Condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.</p> <p>ARTICULO 59. La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:</p> <p>A). Nombrar e instruir al Administrador, persona física o moral en los términos del presente Reglamento, fijando su remuneración.</p> <p>B) Precisar las responsabilidades, frente a terceros, a cargo directo del Administrador y las que corran a cargo de los Condóminos por actos de aquel ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.</p> <p>C) Nombrar un Comité de Vigilancia que estará integrado por seis (6)</p>	<p>When the matters to be treated by the Assembly are of importance, and it is considered necessary, the Administrator, or at least 25% of the owners, can request the presence of a Public Notary.</p> <p>In case of extraordinary meetings, and regarding urgent matters, the Administrator can call the Assembly as required by the circumstances and it will be considered legally installed in any of its calls with at least 25% of the total Owners participating; resolutions will be approved by the majority of votes of the attendants. The manner of notification will be as stated in Article 56.</p> <p>ARTICLE 58. The determinations taken by the General Assembly, in agreement with the applicable Law, this Bylaws and the other legal dispositions, obligate all the Owners, including those Owners who were absent and dissidents.</p> <p>ARTICLE 59. The General Assembly will have the following faculties:</p> <p>A) To name and to instruct the Administrator, physical or moral person in the terms of the present Regulation, fixing its remuneration.</p> <p>B) Define the responsibilities of the administrator regarding third parties, and those of the Owners derived from executed acts of the Administrator in the performance of his position.</p> <p>C) To appoint a Surveillance Committee that will be constituted of six (6) members</p>
---	---



<p>miembros (Presidente, Secretario, Tesorero, Vicepresidente del Edificio A, Vicepresidente del Edificio B y Lotes) que serán responsables de vigilar a y consultar con la Administración en representación velar por los intereses de los Condóminos.</p> <p>La Elección de los miembros del Comité de Vigilancia: Los propietarios que residen en cada edificio, A o B, o Lote deberán votar directamente por su representante. Estas posiciones son grupales y no representaciones generales. Y la elección para Presidente, Secretario y Tesorero son posiciones que representan a toda la comunidad y deberían considerarse universales o generales, y ser electos por todos los propietarios, que estén al corriente en sus pagos.</p> <p>D). Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto de su desempeño y manejo de los fondos para el mantenimiento, administración y reserva para reposición de implementos.</p> <p>E) Examinar y en su caso aprobar los Estados de Cuenta trimestrales que entregue el Tesorero del Comité de Vigilancia y/o Administración.</p> <p>F) Discutir y en su caso aprobar el Presupuesto de Gastos Anual.</p> <p>G). Establecer las cuotas a cargo de los Condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro Fondo de Reserva para adquisición o reposición de implementos y maquinaria.</p> <p>H). Promover lo procedente ante las autoridades competentes cuando el Administrador infrinja la Ley, el Reglamento del Condominio, la Escritura</p>	<p>(President, Secretary, Treasurer, Vice President Building A, Vice President Building B and Lots) that will be responsible to provide oversight of and consult with the Administration on behalf and in the interest of the Owners.</p> <p>Voting Procedure to elect Surveillance Committee members: The owners that reside in each Building, A or B, or own a Lot should vote only for their direct representatives. These positions are group representations and not general representations. And the election of our President, Treasurer and Secretary are positions that represent all the community and should be considered as universal or general, and the voted on by all owners in good standing.</p> <p>D) Resolve on the type and amount of the guarantee that is granted to the Administrator in respect for their performance and handling of the funds for the maintenance, administration, and reserve for replacement of implements</p> <p>E) To examine and approve the quarterly account statements delivered by the Surveillance Committee, the Treasurer, and/or the Administrator.</p> <p>F) Discussion and approval of the Annual Budget of Expenses</p> <p>G) To establish the quotas of the Owners to form a fund, destined to the operating expenses and administration, and another Reserve Fund for acquisition or replacement of implements and machinery.</p> <p>H) To promote the legal procedure before the competent authorities when the Administrator infringes the Law, the Bylaws of the Condominium, the</p>
---	--



<p>Constitutiva y cualquier disposición legal aplicable.</p> <p>I) Adoptar a través del Comité de Vigilancia, las medidas contundentes sobre los asuntos de interés común que no sean materia de las funciones del Administrador.</p> <p>J) Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y del Reglamento de conformidad con la Ley y este Reglamento.</p> <p>K) Las demás que le confiere la Ley, el Reglamento de Condominio, la Escritura Constitutiva y las demás disposiciones legales aplicables.</p> <p>L) Las propuestas formales por escrito deben enviarse con anticipación e incluirse en la agenda de la AG para que la comunidad tenga la oportunidad de revisarlos. Cualquier propietario que tenga una inquietud tiene tanto el derecho como la responsabilidad de presentar una propuesta por escrito para su consideración.</p> <p>M) Si surge un asunto urgente después de que se haya enviado la agenda formal de la Asamblea General a los propietarios para su revisión antes de la reunión, y el asunto urgente afecta la seguridad estructural de los edificios y/o la salud y seguridad de los propietarios y el personal de CVM, se puede presentar una propuesta para abordar el asunto urgente para discutirlo durante la AG y votarlo.</p> <p>N) Si una Propuesta no es un tema emergente (seguridad estructural de los edificios, salud, seguridad de la comunidad), el propietario que la propuso puede someterla a votación electrónica como lo permite el Estatuto de la CVM (Artículos 61, 62) o someterlo por escrito a consideración de la próxima Asamblea General. (Agregado en 2020)</p>	<p>Deed of Condominium, and any applicable legal disposition.</p> <p>I) To adopt through the Surveillance Committee the forceful measures on the subjects of common interest when they are not a matter of the functions of the Administrator.</p> <p>J) Modify the Deed of Condominium, and the Bylaws in accordance with the Law and This Bylaws.</p> <p>K) The others conferred by Law, the Condominium Bylaws, the Deed of Condominium, and the other applicable legal dispositions.</p> <p>L). Formal written proposals must be submitted in advance and included in the GA agenda so the community has the opportunity to review them. Any owner who has a concern has both the right and the responsibility to submit a written proposal for consideration.</p> <p>M) If an urgent issue emerges after the formal General Assembly agenda has been sent to the owners for review prior to the meeting, and the urgent issue impacts the structural safety of the buildings and/or the health and security of the CVM owners and staff, a Floor Proposal may be brought forth to address the urgent matter for discussion during the GA and voted upon.</p> <p>N) If a Floor Proposal is not an emergent issue (structural safety of the buildings, health, security of the community), the owner who proposed it may submit it for an electronic vote as permitted in CVM Bylaws (Articles 61, 62) or submit it in writing for consideration at the next General Assembly. (Added in 2020)</p>
---	--



ARTICULO 60. El derecho de voto requiere que un propietario este al corriente de sus pagos en todos los departamentos, áreas y predios que les pertenecen. Los Propietarios perderá su derecho al voto en los siguientes casos:

A) Por falta de pago de una cuota mensual para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

B) La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo con los plazos establecidos;

C) Por sentencia judicial o laudo administrativo resolución que ordena el pago de daños y perjuicios en favor de la Asociación y dicho pago no haya sido cubierto;

D) Por falta de pago todas y cada de cuotas, gravámenes, cuotas especiales, intereses o gastos que se han acumulado y han sido notificados para el propietario.

Los Condóminos podrán perder el derecho a voto, pero siempre tendrán el derecho de expresión, o el uso de la voz; asimismo, se notificará al interesado la aprobación de la Asamblea General para que manifieste lo que a su derecho convenga.

En éstos supuestos los Condóminos no serán considerados para el quórum de instalación en Asamblea de Condóminos

**CAPITULO VIII
DE LA ASAMBLEA POR
CORREO ELECTRONICO.**

ARTICULO 61. Los Condominios podrán celebrar asambleas Ordinarias o Extraordinarias por correo electrónico, pero exclusivamente para decidir sobre un

ARTICLE 60. The right to vote requires that an owner be current in his dues in all departments, areas, and lots that they own. Owners will lose their right to vote in the following cases:

A) For failure to pay a monthly fee for the maintenance and Administration Fund and the Reserve Fund;

B) For the failure to pay an extraordinary fee according to the terms established;

C) For final judgment or administrative resolution ordering the payment of damages in favor of the Association and such payment has not been made.

D) For Failure to pay any other fees, penalties, special assessments, interest, or costs that have accrued and been assessed to the owner.

Owners may lose their right to vote, but they shall always keep their right of expression; likewise the Owner shall be notified about the General Assembly Meeting in order to argue in their best interest what proceeds in Law.

In these assumptions, the Owners with outstanding debts will not be considered for the quorum of installation in Owners Assembly.

**CHAPTER VIII
ASSEMBLY BY ELECTRONIC
MAIL.**

ARTICLE 61. The Condominium owners can hold ordinary or extraordinary assemblies by electronic mail, but only to



<p>punto, tema, cuestión o decisión en particular.</p> <p>Podrán celebrar tantas asambleas generales por correo electrónico como consideren necesarias, pero esta no podrá substituir la obligación de la celebración de una Asamblea General Ordinaria anual. La Asamblea General por Correo Electrónico se sujetara a las siguientes reglas:</p> <p>A). DE LA CONVOCATORIA.</p> <p>Solo podrá convocar el Administrador o el Comité de Vigilancia en forma colegiada. La convocatoria para una Asamblea General por Correo Electrónico se hará mediante un correo electrónico enviado a la dirección electrónica que el condómino tenga registrada ante la administración en el libro de registro de condominios.</p> <p>El acuse electrónico de recibo del correo electrónico mediante el cual se envía la convocatoria hará prueba plena de notificación de Convocatoria.</p> <p>La convocatoria contendrá el nombre del condominio, el tipo de asamblea que se convoca, la fecha en que se convoca, el término que tiene el condómino para contestar emitiendo su voto, la dirección electrónica a donde debe contestar y emitir su voto, el Orden del Día, el nombre de la persona o personas que la convocan y su cargo dentro del condominio.</p> <p>La convocatoria deberá:</p> <p>1.- Tener anexa una carta o documento que explique las razones que motivan la convocatoria a Asamblea General por Correo Electrónico y el fin que se propone con esta votación, además,</p> <p>2.- Deberá tener anexa otra forma pre elaborada para que el condómino</p>	<p>decide on a specific point, subject, question or decision.</p> <p>They may hold as many general meetings by electronic mail as they deem necessary, but this will not replace the obligation to celebrate an annual Ordinary General Meeting. The General Assembly by electronic mail shall be subject to the following rules:</p> <p>A). OF THE NOTICE OF A MEETING.</p> <p>Only the administrator or the Surveillance Committee in collegiate form can call for a meeting. The call for a General meeting by electronic mail will be by means of an e-mail sent to the e-mail address that the condominium owner has registered with the Administration in the registration book of condominium owners.</p> <p>The electronic acknowledgement of receipt of the email in which the call is sent will count as full proof of notification of the Call.</p> <p>The Call shall contain the name of the condominium, the type of Assembly that is called, the date that is convened, the term that the condominium owner has to answer by issuing his vote, the e-mail address where he should answer and cast a ballot, the order of the day, the name of the person or persons who call it and their position within the condominium</p> <p>The call must:</p> <p>1.- Have a letter or document attached that explains the reasons that cause the call to General Assembly by email and the purpose that is intended with this vote, in addition,</p> <p>2.- Should have another form attached pre made so the condominium owner</p>
--	---



<p>expresare el sentido de su voto, la fecha en que lo emite y su firma.</p> <p>B).- DE LA VOTACION.</p> <p>El condómino expresara su voto mediante la forma pre elaborada que ira anexa a la convocatoria, asentando su voluntad mediante signo claro en la casilla o apartado que así la represente y asentando su firma, enviándola escaneada, dentro del término establecido <u>de 10 días</u>, a la dirección electrónica proporcionada para ello, o mediante fax al número del condominio.</p> <p>El no envió de la forma pre elaborada para expresar el sentido de su voto, en el término otorgado para ello, se entenderá como abstención.</p> <p>C).- DE SU FORMALIZACION.</p> <p>El convocante a Asamblea General por Correo Electrónico integrará todos los documentos consistentes en Convocatoria, acuse electrónico de recibo y respuesta en la forma pre elaborada del condómino y llevara a cabo el conteo de votos, vía escrutadores, informando del resultado a los condóminos vía correo electrónico en un término que no excederá de 48 horas después del término para la votación. Las asambleas por correo electrónico surtirán efectos a partir de su notificación a los condóminos vía correo electrónico de los acuerdos en ella tomados.</p> <p>ARTICULO 62. La persona designada como delegado especial en la forma pre elaborada comparecerá ante notario público de su elección y elevara a escritura pública dicha Asamblea General por Correo Electrónico, anexando a la misma las constancias referidas.</p>	<p>expresses his or hers vote, the date that is it issued and their signature.</p> <p>B) OF THE VOTING PROCESS.</p> <p>The condominium owner will express his vote using the pre made form that will be attached to the Call, expressing his will through a clear sign in the box or paragraph that it represents and will sign it, sending it scanned, within the term established of 10 days, to the e-mail address provided for this purpose, or by fax to the number of the condominium.</p> <p>If the pre made form to express their votes is not sent, within the given term for this purpose, it will be understood as abstention.</p> <p>C.- OF ITS FORMALIZATION.</p> <p>The convener to General Assembly by email will put together all documents consisting of the Call, electronic acknowledgement of receipt and response in the pre made form by the condominium and will carry out the vote count, via scrutinizers, reporting the outcome to the condominium owners via email within a period which shall not exceed 48 hours after the term for the vote. Meetings by electronic mail shall have all legal effects as from its notification to the condominium owners via e-mail of the agreements therein taken.</p> <p>ARTICLE 62. The person designated as the special delegate in the pre made form will go before a public notary of his (her) choice and raise this General Assembly by email to public deed, attaching to it all the referred records.</p>
---	---



<p align="center">CAPITULO IX DEL COMITE DE VIGILANCIA</p>	<p align="center">CHAPTER IX SURVEILLANCE COMMITTEE</p>
<p>ARTICULO 63. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberá (Ley de propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero No. 557 Artículo 59).</p> <p>A) Representar a los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con las instalaciones y el edificio, cuidando además de mantener el espíritu de convivencia.</p> <p>B) Ejercitar las facultades de representación propias de un apoderado en relación con la administración y buen funcionamiento del Condominio.</p> <p>C) Revisar y aprobar los estado de ingresos y egresos; gasto corriente mensual derivado del presupuesto anual entregado por el 'pr y aprobado por la Asamblea, las cuentas conciliadas de bancos cuenta (1) ingresos y fondo de reserva Condóminos, cuenta (2) gasto corriente Administración, de acuerdo al Mandato de Administración que forma parte integral de este reglamento.</p> <p>D) La creación de un fondo de reserva que prevea la permanente atención de deterioros y contingencias que sufren las instalaciones e impidan su buen funcionamiento y calidad.</p> <p>E) Revisar, trimestralmente, el estado general de los fondos que maneja el Administrador pasando una copia de los resultados a cada uno de los propietarios, dentro de los 10 primeros días del mes.</p> <p>F) Exigir al Administrador respecto de los manuales y reglamentos existentes del</p>	<p>ARTICLE 63. The Surveillance Committee will have the following attributions and must: (Condominium Property Law, Guerrero, Mexico, and Article 59).</p> <p>A). Represent the Owners in all the common subjects related to the facilities and the building, overseeing also the spirit of the coexistence.</p> <p>B). Exercise the faculties of representation that correspond to a representative in relation to the Administration and good operation of the Condominium</p> <p>C). Review and approve the statements of income and debits; current monthly expense derivate from the annual budget given by the Administrator and approved by the General Assembly; the conciliated accounts of bank statements, all income, and the Reserve Fund balance, current administrative and maintenance costs, according to the Management Mandate that integrally comprises this regulation.</p> <p>D). Create and maintain a reserve fund that anticipates the permanent attention of deteriorations and contingencies that undergo the facilities and prevent their good operation and quality.</p> <p>E). Review, quarterly, the general state of the funds that the Administrator handles, providing a copy of the results to each one of the Owners within the 10 first days of the following month.</p> <p>F). Demand from the Administrator regarding the handbook and the existing</p>



<p>funcionamiento, la Administración y mantenimiento de las instalaciones generales, servicios comunes y particulares de las acciones derivadas de los acuerdos tomados en la Asamblea General.</p> <p>G) Vigilar permanentemente que la Administración cumpla con las responsabilidades y obligaciones especificadas en los manuales del 'Administrador' y que forman parte de su contrato respectivo.</p> <p>H) Verificar los estados de cuenta mensuales que debe rendir el Administrador.</p> <p>I) Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la Administración del Condominio.</p> <p>J) Informar a la Asamblea de los reportes de la Administración sobre irregularidades de los Condóminos.</p> <p>K) Colaborar con la Administración en observaciones a los Condóminos sobre el incumplimiento de sus obligaciones.</p> <p>L) Aprobar las reparaciones menores para la conservación del edificio o las que las áreas comunes requieran. Cuando las obras son importantes, urgentes e inesperadas, el Administrador podrá recibir la autorización del Comité de Vigilancia para proceder con las reparaciones.</p> <p>M) El Comité de Vigilancia y el Administrador están autorizados para:</p> <p>a. Contratar asesoría legal sin voto de la Asamblea General con el propósito exclusivo de defender a la</p>	<p>regulations of the operation, the administration and maintenance of the general facilities, common and particular services and the actions derived from the agreements taken in General Assemblies.</p> <p>G). Guard permanently that the Administration fulfills the responsibilities and obligations specified in the manual of the 'Administrator' which forms part of respective contract.</p> <p>H). Verify the monthly account statements that the Administrator must render.</p> <p>I). Report to the General Assembly of their observations on the Condominium Administration.</p> <p>J). Inform the assembly of the Administration reports regarding irregularities of the Owners.</p> <p>K). Collaborate with the Administration in observations to the Owners on the breach of its obligations.</p> <p>L). Approve the small repairs that the conservation of the building or common areas require, when the works are important, urgent, and unexpected, the Administrator may receive authorization to proceed with repairs by the Surveillance Committee.</p> <p>M). The Surveillance Committee and the Administrator are authorized to:</p> <p>a. Hire legal counsel without a vote of the general assembly for the sole purpose of defending the association in court when a lawsuit is filed, and</p>
---	---



<p>Asociación en el juzgado cuando sea demandada y,</p> <p>b. Para ejercitar alguna acción legal en contra de algún condómino moroso por la falta de pago de cuotas de mantenimiento.</p> <p>N) Las demás que se deriven de la Ley de Propiedad en Condominio número 557, la Escritura Constitutiva y del presente Reglamento.</p> <p>O). El Presidente, el Tesorero y el Secretario del Comité de Vigilancia trabajarán en colaboración con los miembros de la Junta de la Asociación Civil, y la Junta de la Asociación Civil proporcionará la supervisión financiera y administrativa según se describe en el Contrato de Asociación Civil: Asociación de Condominios La Casa Que Ve Al Mar. Esta colaboración incluirá reuniones conjuntas periódicas, revisión de documentos e informes financieros, revisión de contratos y asuntos laborales, y otros asuntos del negocio de La Casa Que Ve al Mar.</p> <p>P). El Presidente del Comité de Vigilancia tiene prohibido por la Ley de Condominios de Guerrero ejercer el cargo de Presidente por más de un año consecutivo. Sin embargo, esa persona puede permanecer en el Comité de Vigilancia en un rol que no sea el de Presidente, como Representante del Edificio o Lote (Vicepresidente), Secretario o Tesorero, pendiente de aprobación y elección por parte de los Asociados (Propietarios). Los Propietarios que actúen como Tesorero, Secretario, Vicepresidentes de los Edificios A, B o Lotes podrán ser elegidos para períodos sucesivos, si así lo desean y eligen los Asociados (Propietarios), sin limitación al número sucesivo de períodos cumplidos.</p> <p>Q). Después de un período de un año en el Comité de Vigilancia, el Presidente ocupará</p>	<p>b. To initiate an action in court against a delinquent owner for non- payment of maintenance fees.</p> <p>N). Other derived from the Law of Property in Condominium number 557, the Deed of Condominium, and of the the present Bylaws.</p> <p>O). The President, Treasurer, and Secretary of the Surveillance Committee shall work in collaboration with the members of the Board of the Civil Association, with the Board of the Civil Association providing financial and administrative oversight as described in the Contract of Civil Association: Asociación de Condominos La Casa Que Ve Al Mar. This collaboration shall include periodic joint meetings, review of financial documents and reports, review of contracts and labor issues, and other matters of La Casa Que Ve al Mar business.</p> <p>P). The President of the Surveillance Committee is prohibited by Guerrero Condominium Law from serving as President for more than one successive year. However, that person may remain on the Surveillance Committee in a role other than President, such as Building or Lot Representative (Vice President), Secretary, or Treasurer, pending approval and election by the Associates (Owners). The Owners acting as Treasurer, Secretary, Vice Presidents of Buildings A, B or Lots may be elected to serve successive terms, if desired and elected by the Associates (Owners), without limitation to the successive number of terms served.</p> <p>Q). Following a one year term on the Surveillance Committee, the President shall</p>
--	--



<p>el año siguiente en la Junta de la Asociación Civil como Presidente. El Secretario y Tesorero que hayan formado parte del Comité de Vigilancia también podrán desempeñarse como Secretario y Tesorero de la Asociación Civil; estos miembros serán confirmados por los Asociados de la Asociación Civil para ayudar con la continuidad de la supervisión y gestión de un año al siguiente.</p> <p>R). Los miembros del Comité de Vigilancia podrán servir simultáneamente en la Junta de la Asociación Civil, si son nominados y confirmados por los Asociados (Propietarios).</p> <p>S). El Presidente, Secretario y Tesorero de la Asociación Civil representarán a la Asociación de Condominios La Casa Que Ve Al Mar en el cumplimiento de las responsabilidades y deberes establecidos en el Contrato de Asociación Civil. (Agregado en 2019)</p> <p>ARTICULO 64. Si algún miembro del Comité de Vigilancia del Condominio La Casa que Ve al Mar (CVM) estuviera impedido de terminar su gestión y faltando 30 o más días para la siguiente Asamblea General de Condóminos, el Secretario del Comité de Vigilancia enviará un correo electrónico a todos los Condóminos con un llamado de interés para que ocupen la posición vacante del Comité por el resto del término. Este correo electrónico se mandará dentro de los 7 días siguientes a la notificación respecto a que el puesto está o estará vacante; los condóminos interesados en ocupar el puesto vacante deberán responder con una carta que exprese su interés y un resumen de las aptitudes que tienen para ocupar la posición dirigida al Secretario del Comité de Vigilancia en un plazo no mayor de 7 días después de la fecha en que fue enviado el correo electrónico.</p>	<p>serve the following year on the Board of the Civil Association as President. The Secretary and Treasurer who have served on the Surveillance Committee may also serve as Secretary and Treasurer of the Civil Association; these members will be confirmed by the Associates of the Civil Association to assist with continuity of oversight and management from one year to the next.</p> <p>R). Members of the Surveillance Committee may serve simultaneously on the Civil Association Board, if nominated and confirmed by the Associates (Owners).</p> <p>S). The President, Secretary, and Treasurer of the Civil Association will represent the Asociacion de Condominios La Casa Que Ve Al Mar while fulfilling the responsibilities and duties as outlined in the Contract of Civil Association. (Added in 2019)</p> <p>ARTICLE 64. Should any Surveillance Committee member of Condominium La Casa Que Ve Al Mar (CVM) be unable to complete their term of office and there is 30 or more days remaining before the next General Assembly Meeting, the Surveillance Committee Secretary shall send an email for a 'call of interest' to all Owners to fill the vacant Committee position for the remainder of the term. This email shall be sent out within 7 days of the notice that the position is or will be vacated; Owners interested in filling the vacant position will be required to respond with a letter of interest and a brief summary of their qualifications for the position to the Surveillance Committee Secretary, no later than 7 days after the email sent date.</p>
---	---



<p>El Comité de Vigilancia del nombrará un sustituto para el puesto vacante de la lista de condóminos interesados que hayan respondido en un plazo no mayor a 30 días después de que el puesto se haya abierto o se sepa que se va a abrir, considerando las aptitudes de cada condómino interesado para el puesto necesario.</p> <p>Una vez que se ha tomado la decisión, el Secretario del Comité de Vigilancia mandará un correo electrónico a todos los condóminos con la decisión y una descripción breve de las aptitudes de la persona seleccionada.</p> <p>ARTICULO 65. La funciones del Comité de Vigilancia son, además de las descritas en este reglamento, las siguientes:</p> <p>I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General.</p> <p>II.- Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones.</p> <p>III.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales del administrador</p> <p>IV.- Dar en su caso, su conformidad para la realización de las obras en las áreas comunes o privativas del condominio.</p> <p>V.- verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la Asamblea General.</p> <p>VI.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos.</p> <p>VII.- Dar cuenta la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio.</p>	<p>The Surveillance Committee shall appoint a replacement person for the position vacated from the list of interested owners who have responded no later than 30 days after the position is vacated or is known that it will be vacated, with consideration of each interested owner's qualifications for the position needed.</p> <p>Once the decision has been made, the Secretary of the Surveillance Committee shall notify all owners with the decision and a brief description of the qualifications of the person selected.</p> <p>ARTICLE 65. The functions of the Surveillance Committee are, besides those mentioned in this Bylaws, the following:</p> <p>I. Supervising that the Administrator fulfills the decisions of the General Assembly.</p> <p>II. - Supervising that the administrator carries on all his functions.</p> <p>III. - Hiring and terminating the professional services of the Administrator.</p> <p>IV.- Give in a certain moment, its conformity to the execution of the works in the private or common areas of the condominium.</p> <p>V. - Check and verify the statements that the administrator must render to the General Assembly.</p> <p>VI.-Verify and monitor the investment of the funds.</p> <p>VII. Report to the General Assembly its observations on the administration of the condominium.</p>
--	---



<p>VIII.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.</p> <p>IX.- Convocar Asamblea General, cuando los condóminos lo hayan requerido al administrador y éste no lo haga dentro de los tres días siguientes a su petición.</p> <p>Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea General de irregularidades en que haya incurrido el administrador con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea relativa;</p> <p>X.- Solicitar la presencia de un notario público en los casos previstos en la ley o en los que considere necesario.</p> <p>XI.- Las demás que se deriven de la ley, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento del condominio.</p> <p>XII.- En general, todas aquellas funciones que coadyuven en la vigilancia de la administración del condominio y que no sean propias de las funciones asignadas al administrador por la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero número 557 o el presente reglamento del condominio.</p>	<p>VIII.- Assist the Administrator regarding those owners in the fulfillment of their obligations.</p> <p>IX.- Convening a General Assembly, when the condominium owners have required it to the administrator and he does not do it within three days of their request.</p> <p>Likewise, when in its opinion is necessary to inform the General Assembly of irregularities incurred by the Administrator notifying him so he can appear before the Assembly;</p> <p>X Request the presence of a public notary in the cases mentioned in the law or those which they consider necessary.</p> <p>XI. Other arising from the Law, the application of others that impose duties in on his behalf, as well as the Deed of condominium and this Bylaws .</p> <p>XII.- In general, all those functions that help in the surveillance of the Administration of the condominium and are not specifically assigned to the Administrator by the Law of Property in condominium for the state of Guerrero number 557, or the present Bylaws.</p>
<p style="text-align: center;">CAPITULO X DE LA ADMINISTRACION.</p>	<p style="text-align: center;">CHAPTER X OF THE ADMINISTRATION</p>
<p>ARTICULO 66. El Administrador tendrá a su cargo la administración y conservación del inmueble. El cuidado y vigilancia de los bienes de propiedad común y el constante orden y limpieza que debe haber en el Condominio</p>	<p>ARTICLE 66. The Administrator will be in charge of the management and conservation of the building. The care and monitoring of the goods of common property and the constant order and cleaning that must prevail in the Condominium.</p>



ARTICULO 67. El Administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio ya sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, teniendo las facultades de apoderado general, para actos de administración y para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún de las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley del Estado de Guerrero.

El Administrador tendrá la facultad de manejar las cuentas de cheques necesarias y las de inversión que el Comité de Vigilancia le Autorice.

ARTICULO 68. El condominio será administrado por la persona física o moral que designe la Asamblea General de acuerdo con la Ley, la Escritura Constitutiva y este Reglamento.

ARTICULO 69. Será responsabilidad del Administrador:

A) Sesionar periódicamente con el Comité de vigilancia para informar y desahogar las cargas impuestas, así como las decisiones de la Asamblea General los cambios que hubiera al Reglamento Interior del condominio o al Manual de Responsabilidades del Personal.

B) Presentar a los Condóminos el presupuesto anual de ingresos y egresos, así como la relación detallada de los gastos del mes corriente. Los comprobantes permanecerán archivados en el lugar que para este efecto hay en las oficinas generales de la Administración del Conjunto.

C) Entregar trimestralmente al Comité de Vigilancia en turno un estado de

ARTICLE 67. The Administrator will be the legal representative of the Owners in all the common subjects related to the Condominium, and shall be listed by name of or against them, having the faculties of general proxy for acts of administration, lawsuits, and collections, with all the general faculties and even the special ones that require special clause according to the State of Guerrero Law.

The Administrator will have the authorization to handle the necessary accounts, including those of investment that the Surveillance Committee authorizes.

ARTICLE 68. The Condominium will be managed by the fiscal or moral person designated by the General Assembly in agreement with the Law, the the Deed of Condominium, and this Bylaws.

ARTICLE 69. It will be responsibility of the Administrator to:

A) Periodically session with the Surveillance Committee to inform and to relieve the imposed loads, as well as the decisions of the General Assembly to possible changes to the condominium Internal Regulation, as well as the Personnel Responsibilities Manual.

B) Present to the Owners the annual budget of income and debits, as well as detailed expenses relative to the current month. The receipts will remain filed in the general offices of the Administration of the Condominium.

C) Deliver to the current Surveillance Committee a quarterly and an annual



<p>cuenta conciliado de ingresos y egresos y uno anual.</p> <p>D) Recaudar de los Condóminos la dotación de dinero, necesaria para cubrir los gastos del mes amparado por el presupuesto correspondiente de acuerdo al sistema de operación aprobado por la Asamblea.</p> <p>E) Garantizar la aplicación y el buen uso de las cantidades de dinero que reciba para la administración del conjunto, con una fianza por la cantidad que cubra el monto de los fondos que maneje y que deberá renovarse e indexarse mientras subsista la relación contractual.</p> <p>F) Hacer los pagos de sueldos del personal, el agua, luz, predial, teléfono y demás gastos del condominio relacionados al mantenimiento y conservación de las facilidades. (Agregado en 2016)</p> <p>G) Realizar las compras de la dotación de enseres de limpieza, así como todas aquellas que se requieran para el mantenimiento y buen funcionamiento de los equipos, mobiliarios, herramientas, etc., Los cuales están inventariados en el Manual de Mantenimiento del conjunto.</p> <p>H) Mantener al día los libros de Contabilidad, Ingreso, Egresos, estado de Resultados, Balance e Inventarios y demás controles internos (Relación de controles y reportes) y supervisar que el Personal a su cargo haga lo propio con lo que le corresponde.</p> <p>I) Contratar al personal necesario para cubrir los puestos indicados en el Manual de Responsabilidades del Personal y representar a los Condóminos ante las Autoridades Laborales</p>	<p>statement of account conciliated of income and debits.</p> <p>D) To collect of the Owners the amount of money necessary to cover the monthly expenses according to the corresponding budget approved by the Assembly.</p> <p>E) To guarantee the application and the efficient use of the amounts of money that is received for the administration of the Condominium, with a guarantee for the amount that covers the funds that is handled, which will be renewed and indexed while the contractual relation subsists.</p> <p>F) To make the payments of the personnel's salaries, the condominium's water, light, property taxes, telephone, and further expenses related to the facility's maintenance and preservation. (Added in 2016)</p> <p>G) To execute the purchases of the cleaning equipment, as well as all that is required for the maintenance and good operation of the equipment, furniture, tools, etc., which are inventoried in the Maintenance Manual of the Condominium.</p> <p>H) To maintain up to date the Accounting books, Entrance Logs, Debits, Internal State of Results, Balance and Inventories, and other controls (Relation of controls and reports), and to supervise that the personnel fulfill their responsibilities as designated.</p> <p>I) To hire the necessary personnel to fill the jobs indicated in the Manual with Responsibilities of the Personnel and to represent the Owners before the competent Labor Authorities; to present to</p>
---	--



<p>competentes, dar a conocer a los Condóminos a través del Comité de vigilancia en turno el nombre y puesto que ocupan los empleados, así como los cambios que sufran estos puestos.</p> <p>J) Representar a los propietarios en todo tipo de trámites de Autoridades Legales y Administrativas, en los que concierna a la posesión y disfrute de su condominio y las áreas comunes. En caso necesario, llevar a cabo gestiones con Autoridades y de acuerdo con el Comité de Vigilancia representar a los propietarios en acciones que se promuevan a favor o en contra de ellos.</p> <p>K) Tener a su cargo, la Administración General del Conjunto y ser responsable del personal que trabaja de planta, supervisando la conservación y mantenimiento de los edificios, áreas comunes, equipos y el orden que se debe guardar de acuerdo al Manual de Responsabilidades del Personal en todos los sentidos, reportando al Comité de Vigilancia por escrito cualquier anomalía, daño o mal uso que hubiera por parte de los Condóminos o del personal.</p> <p>L) Tener una junta semanal con el personal y el Supervisor de Seguridad para saber y apoyar las necesidades del personal, y hacer una inspección del lugar documentada en el reporte de control.</p> <p>M) Formular y enviar, de acuerdo con el Comité de Vigilancia, las notificaciones o circulares que para el mejor funcionamiento del conjunto se requiera.</p> <p>N) El Administrador no realizará pagos por servicios privados particulares de ningún Propietario, incluidos electricidad, teléfono, Sky Cable, cuotas fiduciarias, impuestos sobre la propiedad, servicios domésticos o cuotas de condominio. Además, el Administrador no será</p>	<p>the Owners through the current Surveillance Committee the name and position of the employees, as well as the changes that undergo these positions.</p> <p>J) To represent the Owners with all kinds of Legal and Administrative Authorities transactions, which concern the possession and enjoyment of the Condominium and common areas. If necessary, make arrangements with Authorities and in agreement with the Surveillance Committee, represent the Owners in actions that are promoted in favor or against them.</p> <p>K) To have the responsibility as the general administration of the Condominium, and be responsible for the personnel who work, supervising the conservation and maintenance of the buildings, common areas, equipment and the order that should be kept according to the Personnel Responsibilities Manual in all senses, reporting in writing to the Surveillance Committee any anomaly, damage, or bad use from the Owners or personnel.</p> <p>L) To meet weekly with the staff and Security Supervisor to know and support staff needs, and make a site inspection documented in the Control Report.</p> <p>M) To formulate and send, in agreement with the Surveillance Committee, the notifications or memos required for the Condominium's operation.</p> <p>N) The Administrator will not make payments for any Owner's particular private services including electricity, telephone, Sky Cable, trust fees, property taxes, maid or condo fees. In addition, the Administrator will not be responsible for the maintenance or repairs of private areas.</p>
---	---



<p>responsable del mantenimiento o reparación de las áreas privadas. Estos serán responsabilidad del Titular, o su designado. (Agregado en 2016)</p>	<p>These shall be the responsibility of the Owner, or their designee. (Added in 2016)</p>
<p>O) Supervisar la ejecución de las obras necesarias bajo la dirección de Comité de Vigilancia. Notificar al Comité de Vigilancia respecto a los presupuestos obtenidos, así como ordenar reparaciones menores consideradas necesarias para la conservación del Condominio. En caso de reparaciones mayores necesarias, el Comité de Vigilancia será consultado para determinar si las obras se llevarán a cabo de inmediato o si la autorización de la Asamblea General se obtendrá antes de llevar a cabo las obras.</p>	<p>O) To oversee the execution of necessary works under the direction of the Surveillance Committee, notifying the Surveillance Committee in a timely manner of quotations obtained, as well as to order small repairs deemed necessary for the condominium's preservation. In the case of major repairs needed, the Surveillance Committee shall be consulted in order to determine if the works are to be immediately performed, or if the General Assembly authorization is to be obtained prior to carrying out the works.</p>
<p>P) Llevar con la colaboración del Encargado, un registro de la edad y servicio proporcionado a cada equipo o maquinaria del conjunto, procurando obtener garantía o fianza de los proveedores y contratistas que hicieron los trabajos o reparaciones.</p>	<p>P) To monitor with the inventory, a registry of the age and provided service to each equipment or machinery of the Condominium, to obtain guarantee or deposit of the suppliers and contractors who did the works or repairs.</p>
<p style="text-align: center;">CAPITULO XI REQUISITOS PARA LA AUTORIZACION DE REMODELACIONES, MEJORAS Y OBRAS NUEVAS DENTRO DEL CONDOMINIO.</p>	<p style="text-align: center;">CHAPTER XI REQUISITES FOR THE REMODELING, IMPROVEMENTS AND NEW CONSTRUCTIONS WITHIN THE CONDOMINIUM.</p>
<p>ARTICULO 70. Las construcciones nuevas y modificaciones interiores o exteriores de los departamentos, casas, y áreas comunes deberán obtener la aprobación de la Administración del condominio, quien la otorgara previa revisión del comité de vigilancia.</p>	<p>ARTICLE 70. The new constructions and inner or outer modifications of units, houses, and common areas must obtain the approval of the Administration of the Condominium, who will issue such approval previous the revision of the Surveillance Committee.</p>
<p>Por ningún motivo se autorizaran obras que afecten las estructuras, diversas instalaciones, fachadas, circulaciones, o si obstruyen totalmente o parcialmente la servidumbre de vista hacia el mar y</p>	<p>By no means will this approval be granted if the structures, other installations, facades or circulations will be adversely affected or if they totally or partially obstruct the current easement of view</p>



<p>Bahía de Zihuatanejo, total o parcialmente, que actualmente tienen los inmuebles (departamentos y lotes) y/o los bienes de propiedad común, a menos que cuenten con el 90% de votos de la asamblea General.</p> <p>Si un Propietario avanza con cualquier cambio o construcción a su Lote, Condominio o a cualquiera de las Áreas Comunes que no hayan sido aprobadas previamente y de conformidad con la CVM y los Reglamentos de Construcción, se le puede notificar una acción legal que incluye un 'orden de cese y desistimiento para el trabajo en progreso, y será multado por un monto equivalente a las tarifas de condominio o lote de un año, más cualquier costo para restablecer el edificio y/o los terrenos a su condición y apariencia originales.</p> <p>Además, todos los costos legales incurridos por la CVM o los Propietarios privados en la defensa de los Estatutos de la CVM o los derechos de todos los Propietarios a votar sobre los cambios realizados en las áreas comunes o el impedimento de su vista al mar, serán responsabilidad del Propietario que hizo no buscar y recibir lo apropiado aprobaciones definidas en el Reglamento de la CVM y el Reglamento de Construcción de la CVM.</p> <p>La falta de pago de tales multas, costos y honorarios legales dará como resultado que los honorarios regulares pagados por CVM se apliquen primero a las multas, costos y/o honorarios legales, y cualquier saldo se considerará pendiente con las multas y/o gravámenes correspondientes adjuntos. Asimismo, se aplicará el artículo 60 a aquellas multas, costas y/o costas judiciales en que se incurra como consecuencia de construcciones no autorizadas. (Agregado en 2018)</p>	<p>towards the sea and the Bay of Zihuatanejo from the departments and lots and/or the assets of common property, unless they have 90% of the votes of the General Assembly.</p> <p>If an Owner moves forward with any changes or construction to their Lot, or Condominium, or to any of the Common Areas that are not prior approved and in accordance with the CVM and Construction Bylaws, they may be served with legal action that includes a 'Cease and Desist' order for work in progress, and WILL be fined in an amount equal to one year's condo or lot fees, plus any costs to reinstate the building and/or grounds to their original condition and appearance.</p> <p>In addition, all legal costs incurred by CVM or private Owners in either defending the CVM Bylaws or the rights of all Owners to vote on changes made to common areas or impeding of their view of the sea, shall be the responsibility of the Owner who did not seek and receive the appropriate approvals as defined in the CVM Bylaws and the CVM Construction Bylaws.</p> <p>Failure to pay such fines, costs, and legal fees will result in their paid regular CVM fees being applied to the fines, costs, and/or legal fees first, and any balance will be considered outstanding with applicable penalty fees and/or liens attached. In addition, Article 60 will apply to those fines, costs, and/or legal fees incurred as a result of non-authorized construction. (Added in 2018)</p>
---	---



El reemplazo de cualquier estructura de carga en CVM a ser reemplazada con materiales que contienen acero u hormigón armado con acero pintado asimilación de madera o revestido con madera. Las construcciones o reparaciones privadas que incluyan superficies de carga deben ser aprobadas por el comité de vigilancia. **(Agregado en 2014)**

ARTICULO 71. El Comité de Vigilancia y la Administración designaran una Comisión de Construcción integrada por tres condóminos, uno de ellos representante de los Lotes, cuya función será aquella establecida en “El Reglamento y Normas de Construcción Del Condominio La Casa Que Ve Al Mar”

ARTICULO 72. El Comité de Vigilancia y la Administración podrá contratar un profesional acreditado, conforme a la ley y a costa del peticionario, para que brinde servicios de asesoría para la revisión de solicitudes de autorizaciones y supervisión de aquellas obras autorizadas.

ARTICULO 73. El Comité de Vigilancia, la Administración y el Condómino interesado se sujetaran a las normas establecidas en “El Reglamento y Normas de Construcción Del Condominio La Casa Que Ve Al Mar”, en el cual se establece que: el tiempo permitido para reparaciones electivas que requieran ruido intrusivo se limitara a **Mayo a Agosto**. (modificado en 2024)

ARTICULO 74. La Administración, previa aprobación del Comité de Vigilancia y la Comisión de Construcción está obligada a rendir su dictamen en un término que no rebasara los 30 días calendario, la omisión de rendir el dictamen en el término fijado

Replacement of any load bearing structures in CVM to be replaced with materials that consist of steel or steel reinforced concrete painted to resemble wood or clad with wood. Private construction or repairs include load bearing surfaces must be approved by the surveillance committee. **(Added in 2014)**

ARTICLE 71. The Surveillance Committee and The Administration will designate a Construction Commission formed by three Condominium Owners, one of them a representative of the Lots, whose function will be the one established in “The Bylaws and Norms of construction of the Condominium La Casa Que Ve Al Mar”.

ARTICLE 72. The Surveillance Committee and The Administration may hire a professional dully credited, in accordance to the law and paid by the petitioner, to provide consultancy services for the review of applications of authorizations and the supervision of those authorized constructions.

ARTICLE 73. The Surveillance Committee, The Administration and the interested condominium Owner will abide by the established rules contained in the “The Bylaws and Norms of construction of the Condominium La Casa Que Ve Al Mar”, in which it is established that: the time allowed for elective repairs that require intrusive noise will be limited to **May to August**. (Modified in 2024)

ARTICLE 74. The Administration, previous approval of The Surveillance Committee and the Construction Commission is obligated to issue its opinion in a term that will not exceed 30 calendar days, the omission to render this position in the specified term will give place to an affirmative approval and



<p>dará lugar a la afirmativa ficta y la obra propuesta se tendrá por aprobada.</p> <p>ARTICULO 75. El dictamen solo emitirá:</p> <p>a).- Una aprobación del proyecto con recomendaciones para el proceso de construcción, en los términos de “El Reglamento y Normas de Construcción Del Condominio La Casa Que Ve Al Mar”</p> <p>b).- Observaciones, debidamente fundadas y motivadas, que a juicio de la Administración, asesorada por la Comisión de Construcción y El Comité de Vigilancia, deban modificar el proyecto, las cuales podrán incluir una lista de recomendaciones.</p> <p>c).- Una negación del proyecto que señale claramente las razones técnicas y legales en se fundamenta.</p> <p>ARTICULO 76. El Administrador, en conjunto con el condómino peticionario, se pondrán de acuerdo y establecerán los horarios de construcción tomando en consideración el ruido, la forma de entrada y salida del personal y materiales, equipo, basura y en general todos aquellos aspectos de una construcción, siempre con el objeto de proteger los intereses generales del condominio contra los particulares del condómino constructor.</p> <p>ARTICULO 77. cualquier controversia suscitada por este proceso de aprobación de obras se resolverá en los términos establecidos den el CAPITULO XX “DE LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS INTERNAS”</p>	<p>the proposed construction will be understood as approved.</p> <p>ARTICLE 75. The opinion will only issue:</p> <p>a).- An approval of the project with recommendations for the process of construction, in the terms of the “The Bylaws and Norms of construction of the Condominium La Casa Que Ve Al Mar”.</p> <p>b).- Observations, dully motivated and founded, that in opinion of The Administration with the advice of The Construction Commission and the Surveillance Committee, should modify the project, which could include a list of recommendations.</p> <p>c). - A denial of the project that clearly mentions the technical and legal reasons in which is based.</p> <p>ARTICLE 76. The Administrator, together with the interested owner, will reach an agreement and will establish the schedules of construction taking in consideration the noise, the systems for the entrance and removal of personnel and materials, equipment, debris and in general all aspects of construction, always with the purpose to protect the general interests of the condominium against the individual interests of the owner.</p> <p>ARTICLE 77. Any controversy that arises from this process of approval of constructions will be solved in the terms established in ARTICLE XX “OF THE RESOLUTION OF INTERNAL CONTROVERSIES”</p>
---	---



<p style="text-align: center;">CAPITULO XII GRAVAMENES</p> <p>ARTICULO 78. Los gravámenes del Condominio son divisibles entre los diferentes departamentos o viviendas que lo conforman.</p> <p>Cada uno de los Condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privada o exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común.</p> <p>Toda cláusula que establezca la mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes para responder de un gravamen sobre el inmueble se tendrá por no puesta.</p> <p>ARTICULO 79. Los créditos que se originen a cargo de los Condóminos por las obligaciones contenidas en la Escritura Constitutiva y de traslación de dominio en el presente Reglamento, la Ley y demás disposiciones aplicables particularmente las de pago de las cuotas o cualesquier otra obligación en numerario, estarán garantizados con la garantía real de la unidad de propiedad particular o exclusiva respectiva;</p> <p>Todo Condómino podrá obtener del Administrador una liquidación de los adeudos pendientes de su unidad de propiedad privada o exclusiva, la que solo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o de quien lo sustituya.</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO XIII DE LA RESOLUCION DE LAS CONTRVERSAS INTERNAS</p>	<p style="text-align: center;">CHAPTER XII BURDENS</p> <p>ARTICLE 78. The Condominium burdens are divisible among the different departments or houses conformed.</p> <p>Each one of the Owners will respond only for the burden that corresponds to their unit of private or exclusive property, and proportionally on respect to the common property.</p> <p>Any clause that establishes the common or solidarity of the Owners of the common assets to respond of a burden on the building will be not taken.</p> <p>ARTICLE 79. The credits originated by the Owner's charge for obligations contained in the the D e e d o f Condominium, and of transfer of dominion in the current Bylaws, the Law, and other applicable dispositions, particularly those of fees payment or any other tenured obligation, will be guaranteed with the respective unit of particular or exclusive property.</p> <p>Any Owner will be able to obtain from the Administrator a liquidation of the pending debts of his unit of private or exclusive property, which will just have legal effects if it goes subscribed by the President of the Surveillance Committee, or who replaces him.</p> <p style="text-align: center;">CHAPTER XIII OF THE RESOLUTION OF INTERNAL CONTROVERSIES</p>
--	---



<p>ARTICULO 80. Las controversias que se susciten por la interpretación y aplicación de este Reglamento, de las escrituras constitutivas otras constitutivas de dominio, de las relaciones entre los condóminos y del Reglamento y Normas de Construcción del Condominio La Casa que ve al Mar, serán resueltas mediante un procedimiento de Mediación obligatorio para las partes y un procedimiento de Arbitraje optativo para las partes.</p> <p>ARTICULO 81. Del procedimiento de Mediación.- Los conflictos suscitados entre los condóminos, entre estos y los órganos de administración y vigilancia serán resueltos mediante un procedimiento obligatorio de Mediación.</p> <p>Ningún condominio o autoridad del condominio podrá iniciar una acción legal sin haber agotado previamente el procedimiento de mediación.</p> <p>Se entiende por Mediación una forma alternativa de solución de controversias consistente en facilitar la comunicación entre las partes en conflicto, con el propósito de que acuerden voluntariamente la solución del mismo.</p> <p>ARTICULO 82. El procedimiento de Mediación se llevará a cabo con base a los principios de confidencialidad, flexibilidad, imparcialidad, equidad y legalidad.</p> <p>ARTICULO 83. Una vez surgido el conflicto e identificada la controversia que lo constituye, la parte interesada en solucionarlo deberá mandar una solicitud de Mediación, por escrito y firmada dirigida a la Administración, que contenga lo siguiente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre del interesado. 	<p>ARTICLE 80. The disputes that may arise from the interpretation and application of this Bylaws, of the Deed of Condominium other Deeds of Property, the relations between the condominium owners and of the Regulations and Standards of Construction of the Condominium La Casa que ve al Mar, will be resolved by an obligatory procedure of Mediation and an optional procedure of arbitration to the parties.</p> <p>ARTICLE 81. Of the procedure of mediation.- The conflicts that arise between the Condominium Owners, among these and the offices of administration and surveillance shall be resolved by a mandatory mediation procedure.</p> <p>No owner or authority of the condominium could initiate a legal action without a previous procedure of mediation.</p> <p>It is understood as Mediation an alternative form of dispute resolution which facilitates communication between the parties in conflict, so they can voluntarily agree to a solution of the same.</p> <p>ARTICLE 82. The procedure of mediation will take place based on the principles of confidentiality, flexibility, impartiality, fairness and legality.</p> <p>ARTICLE 83. Once the conflict has emerged and controversy is identified, the interested party shall send to the Administration a written and signed request for Mediation that contains the following.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Name of the person concerned.
--	---



<ul style="list-style-type: none"> • Lugar y fecha de su emisión • Partes en conflicto y su relación con el condominio • Breve explicación de la controversia • Un resumen de su pretensión. <p>ARTICULO 84. La Administración, al recibir el escrito de solicitud de Mediación abrirá un expediente respectivo y enviará una copia de dicha solicitud a la otra parte o partes en conflicto, otorgándole un plazo de cinco días hábiles para que manifieste lo que a su derecho convenga.</p> <p>ARTICULO 85. Todas las comunicaciones entre las partes y entre éstas con la Administración se efectuarán por escrito, ya sea mediante documento entregado al interesado con firma de recibido o mediante notificación enviada por correo electrónico a la dirección que para tal efecto se tiene registrada en los archivos de la administración del condominio, ambas formas de notificación serán válidas y tendrán todos los efectos legales que haya lugar.</p> <p>ARTICULO 86. Terminado el plazo de cinco días hábiles, la administración, por escrito, convocará a las partes en conflicto a una Audiencia de Mediación, señalando el lugar donde se llevará a cabo, el día, la hora y las partes que deban asistir la junta de Mediación, así como el nombre e información general de la persona que fungirá como Mediador.</p> <p>Las partes podrán oponerse al nombramiento del Mediador, pero deberán exponer las razones fundamentadas de su oposición y señalar una lista de tres posibles Mediadores, para permitir la fácil elección y nombramiento de Mediador, los mediadores podrán ser condóminos o personas ajenas al condominio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Place and date of issuance • Parts in conflict and its relation to the condominium • Brief explanation of the controversy • A summary of his claim. <p>ARTICLE 84. The Administration, upon receipt of the written request for Mediation will open a respective file and send a copy of the request to the other party or parties in conflict, granting a term of five working days to manifests whatever agrees to his rights.</p> <p>ARTICLE 85. All communications between the parties and with the administration shall be in writing, either by document delivered to the person against signature of received or by notice sent by e- mail to the address that is registered in the archives of the administration of the condominium, both forms of notification are valid and will have all the legal effects that can take place.</p> <p>ARTICLE 86. Once the term of five working days has expired, the Administration, in writing, shall convene the parties in conflict to a Mediation hearing, indicating the place where will be held, the day, time and the parties that must attend the mediation hearing, as well as the name and general information of the person who will act as a Mediator.</p> <p>The Parties may oppose the appointment of the Mediator, but should explain the substantiated reasons for their opposition and propose a list of three possible Mediators, to allow an easy choice and appointment of a Mediator, the Mediators may be Condominium owners or persons from outside the condominium.</p>
--	---



ARTICULO 87. En caso de oposición al nombramiento de Mediador, en la primera audiencia de Mediación las partes designarán por mutuo acuerdo un Mediador de entre aquellos que hayan propuesto, en caso de no existir acuerdo lo designará la Administración tomando en cuenta las propuestas de ambas partes.

En base al principio de flexibilidad, en la primera audiencia de mediación las partes se pondrán de acuerdo en el lugar, fecha y hora de sus audiencias, el número de las mismas que celebrarán las personas que podrán o no participar dentro de la mediación.

ARTICULO 88. La persona designada al aceptar el nombramiento de Mediador estará obligado a desempeñar su función bajo el principio de confidencialidad, esto es que lo referido por las partes no deberá ser divulgado; por el principio de imparcialidad, esto es que la solución de la controversia deberá estar ajena a juicios, preferencias, opiniones y perjuicios que puedan influir en la toma de decisiones y por el principio de equidad, pues proporcionará las condiciones de equilibrio entre las partes que conduzcan a la obtención de acuerdos.

ARTICULO 89. El convenio resultado de la mediación constará por escrito, señalará la hora lugar y fecha de su celebración, los datos generales de las partes, los antecedentes del conflicto y una descripción detallada de los acuerdos a que hubieren llegado especificando las obligaciones contraídas y la firma de las partes.

El convenio se elaborará por triplicado entregando un ejemplar a cada una de las partes y conservándose un tanto en el expediente relativo el cual se mantendrá en los archivos de la administración.

ARTICLE 87. In the event of opposition to the appointment of Mediator, at the first hearing of mediation the Parties shall designate by mutual agreement a Mediator from among those proposed, in case there is no agreement the administration will designate the Mediator taking into account the proposals of both parties.

Based on the principle of flexibility, in the first hearing of Mediation the parties will agree in the place, date and time of its hearings and the number of persons who may or not participate in the mediation.

ARTICLE 88. The person appointed upon acceptance of the appointment of Mediator is obliged to exercise his role based on the principle of confidentiality, namely that what referred by the parties shall not be divulged; by the principle of fairness, this is the resolution of the dispute must be unrelated to lawsuits, preferences, opinions and prejudices that might influence the decision making and by the principle of equity, since it will provide the conditions of equilibrium between the parties leading to the obtaining of agreements.

ARTICLE 89. The resulting agreement from the mediation will be in writing, shall designate the time place and date of its celebration, the general data of the parties, the antecedents of the conflict and a detailed description of the agreements that the parties have reached by specifying their obligations and the signature of the parties.

The Convention shall be drawn up in triplicate giving one copy to each of the parties and keeping another in file in the archive of the Administration.



ARTICULO 90. El cumplimiento del convenio celebrado en el procedimiento de mediación es obligatorio, en caso de que alguna de las partes se rehúse a cumplir las obligaciones contraídas la otra parte podrá comparecer ante juzgado competente y demandar el cumplimiento obligatorio así como el pago de los daños y perjuicios.

**CAPITULO XIV
DESTRUCCION, RUINA Y
RECONSTRUCCION DEL
CONDOMINIO**

ARTICULO 91. Si el Condominio se destruye en su totalidad o en una proporción que se represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, de acuerdo con peritaje practicado por las Autoridades o Institución Fiduciaria, una mayoría especial del 75% de los Condóminos, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes de propiedad común que queden, o en su caso la renta de acuerdo con las Leyes aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial del 75% de los Condóminos.

Si el acuerdo es por la reconstrucción, los Condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ello en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría si en ella contienden con los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por Corredor Publico o por Institución Fiduciaria, si dentro de dicho termino no la han logrado los minoritarios.

ARTICLE 90. The agreement entered into in the mediation procedure is obligatory, in case that any of the parties refuses to comply with its contractual obligations the other party may appear before the competent court and sue enforcement as well as the payment of damages.

**CHAPTER XIV
DESTRUCTION, RUIN AND
RECONSTRUCTION OF THE
CONDOMINIUM**

ARTICLE 91. If the Condominium is totally or partly destroyed to at least three fourth parts (75%) of its value, in agreement with expert work practiced by the Authorities or Fiduciary Institution, a special majority of 75% of the Owners, will be able to decide the reconstruction or the division of the land and the goods of common property that stay, or in other case, the rent in agreement with the applicable Laws.

If the destruction does not reach the gravity that is indicated, the agreements referred on the previous paragraph will be taken by a special majority of 75% of the Owners.

If the agreement goes for the reconstruction, the Owners in minority will be forced to contribute in the proportion that corresponds to them or to sell their rights. The sale will take place of course in favor of the majority if they contend with the minority ones, but will be unavoidable after six months, at the estimated value practiced by Public Agent or by a Fiduciary Institution, if within the finishing term the minority has not reached the agreements.



<p>ARTICULO 92. En caso de ruina o vetustez del Condominio una mayoría especial del 75% de los Condóminos podrá resolver previo dictamen de las Autoridades competentes, la demolición y división o en su caso la venta de los bienes de propiedad común, observándose las disposiciones del Artículo anterior.</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO XV INTERPRETACION Y COMPETENCIA</p> <p>ARTICULO 93. Para todo lo no previsto en el presente Reglamento, así como para su interpretación y cumplimiento, se estará a lo que establezca la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero número 557; la Escritura de Constitución del presente Condominio y las demás disposiciones legales aplicables.</p> <p>ARTICULO 94. Serán competentes para conocer todas las controversias que surjan con motivo de la aparición de éste Reglamento, los tribunales competentes en el Estado de Guerrero, renunciando así las partes a cualquier otro fuero que por razón de su nacionalidad o domicilio pudieran invocar los Condóminos.</p> <p>DISPOSICIONES TRANSITORIAS: PROCEDIMIENTOS OPERATIVOS ESTÁNDAR</p> <p>Anexo I: para aclarar la autoridad y los deberes del Administrador para mantener la paz y notificar tanto a los huéspedes como a los propietarios que están causando los problemas fue aprobado por unanimidad.</p>	<p>ARTICLE 92. In case of the Condominium ruin or aging, a special majority of 75% of the Owners will be able to solve the demolition and division, with previous opinion of the competent Authorities, or in its case the sale of the assets of common property, observing the dispositions of the previous Article.</p> <p style="text-align: center;">CHAPTER XV INTERPRETATION AND COMPETENT COURTS</p> <p>ARTICLE 93. For all not anticipated in the present Bylaws, as well as for its interpretation and fulfillment, it will applicable the Law of Property in Condominium for the State of Guerrero, Number 557, the Deed of Condominium, and the rest of other applicable legal dispositions.</p> <p>ARTICLE 94. The courts in the State of Guerrero will be competent to hear all the controversies that arise from this Bylaws, resigning therefore the parts to any other jurisdiction derived from their nationality or address, that the owners could invoke.</p> <p>TRANSITOTY DISPOSITIONS: STANDARD OPERATING PROCEDURES, Annex I, to clarify the Administrator's authority and duties in keeping peace and notifying both guests and the owners who are causing the problems was approved unamiously.</p>
---	---



--	--