

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS**



TRABAJO TERMINAL

**LA GESTIÓN DE CENTROS COMERCIALES
A TRAVÉS DE UNA ASOCIACIÓN CIVIL.**

Presenta:
Juan Carlos Camacho Sierras

Para obtener el **DIPLOMA** de
ESPECIALIDAD EN DIRECCION FINANCIERA

Director de Trabajo Terminal.
Dr. Leonel Rosiles López.

Mexicali, Baja California

Marzo de 2019

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 Antecedentes.....	1
1.2 Planteamiento del problema.....	2
1.3 Los objetivos que se pretenden alcanzar en el presente trabajo, son:	3
1.4 Preguntas de investigación.	4
1.5 Justificación del tema.	5
1.6 Limitaciones en la investigación.	5
1.7 Definición de términos.....	5
2. MARCO TEORICO.....	10
2.1 Origen de las Asociaciones Civiles.....	10
2.2 Origen de la copropiedad.	13
2.3 Antecedentes históricos de la propiedad en condominio.	15
2.4 Antecedentes históricos de la propiedad en condominio en México.....	17
2.5 Naturaleza jurídica de La Propiedad en Condominio.....	19
2.6 Breve descripción de la Ley sobre el Régimen en Propiedad en Condominio de Inmuebles para el estado de Baja California.	22
2.7 Breve Historia de la creación de centros comerciales.....	25
2.8 Clasificación de centros comerciales.....	27
2.9 ASPECTOS FISCALES	29
2.9.1 Asociación Civil-Régimen en condominio en la ley de impuesto sobre la renta.....	29
2.9.2 Obligaciones fiscales de las asociaciones civiles.....	31
2.9.3 Ingresos que si causan impuesto sobre la renta de una Asociación Civil que administra centros comerciales.	32
2.9.4 Calculo de impuesto sobre la renta de remanentes distribuibles.	34
2.9.5 La asociación civil en materia de Impuesto al Valor Agregado.....	35
2.10 Importancia del reglamento de condominio y administración.	41
2.11 Arrendamiento de un local comercial dentro del Régimen de Propiedad en Condominio.	46
2.12 Funcionamiento y explotación de las áreas comunes cuando las cuotas de mantenimiento son insuficientes para el manejo del centro comercial.	47
2.13 De las asambleas de condóminos.	51
2.14 Del Administrador.	53
2.15 De la formación de un comité de vigilancia y sus facultades.	58

2.16 Proyectos rentables y medidas adecuadas de administración, que debemos aplicar.	60
3. Metodología.....	63
3.1 Diseño de investigación	63
3.2 Población sujetos de estudio.	66
3.3 La muestra.	66
3.4 Instrumentos.	66
3.5 Procedimiento.....	68
3.6 Análisis de los datos recabados.	68
3.7 Resultados de la información obtenida.	69
3.8 Conclusión.....	70
Referencias bibliográficas.	72
ANEXO A	73
PROYECTO DE INVERSIÓN EN EQUIPOS PARA EL COBRO DE ESTACIONAMIENTO.....	73
ANEXO B	85
FORMULARIO DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN ..	85

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Antecedentes.

La apertura de centros comerciales empieza activamente su proliferación en el siglo pasado, los cuales empezaron a desplazar los llamados centros de la ciudad como punto de convergencia del consumidor donde se solía ir de compras, esto debido a que los entornos de comercios pequeños o medianos pueden diferir en características económicas, sociales y psicológicas importantes en comparación a los centros comerciales, ya que este último ejerce una influencia significativa en el comportamiento del consumidor individual y colectivo.

Los centros comerciales cumplen la función de poder satisfacer las necesidades de consumo de una manera más sencilla y planificada de la sociedad, agrupando la mayor parte de giros comerciales en un solo punto, dándole la facilidad al consumidor de encontrar la mayoría de sus productos en un solo lugar ahorrándoles un tiempo valioso, funcionando además como un lugar de entretenimiento familiar con el valor agregado de disfrutar del confort, la seguridad, actividades culturales y de entrenamiento. Esto ha hecho que los centros comerciales tengan un gran impacto dentro de la sociedad, generando con ello de manera importante una derrama económica en cada localidad, así como una fuente generadora importante de empleos.

Tan es así que la figura del centro comercial fue seleccionada como una de las 50 mejores maravillas que ha revolucionado la vida de los consumidores (Feinberg & Meoli, 1986).

En razón de lo anterior será importante el tema de la gestión en el manejo de centros comerciales, por ende, será necesario contar con un adecuado control interno sobre el manejo de los egresos e ingresos, pero sobre todo un buen control de las operaciones de cada uno de los departamentos, que evitaren riesgos incensarios y que ayudaran a mantener una eficiencia en la administración.

1.2 Planteamiento del problema.

Es evidente que antes de llevar a cabo un proyecto de construcción de un centro comercial, y dependiendo de la capacidad financiera con la que se pueda contar, se deberá de decidir y en su caso estudiar todos los panoramas financieros más convenientes para el inversor, tomando la opción de llevarlo a cabo con la finalidad de otorgar el uso y goce de cada uno de los locales, manteniendo la propiedad de todos ellos o llevar a cabo la venta de los locales, partiendo de esto se definirá la forma de llevar su administración que será en el primer caso enfocada en gran parte a la figura del arrendamiento comercial de bienes inmuebles donde se percibirán ingresos suficientes para hacer frente a las operaciones del centro comercial, caso contrario si se llegara a realizar la venta de algunos de los locales comerciales o de todos ellos, existiendo un número determinado de dueños independientes entre cada uno de ellos, la administración se enfocará desde la figura jurídica conocida como régimen en condominio, el hecho de que en un centro comercial el propietario del local o condómino realicen actividades comerciales o de servicios, estas son independientes de la formación y de la actividad que tiene la administradora de dicho régimen, casos en que se podrá constituir una asociación civil sin fines de lucro, siendo esta la forma más compleja de administración, ya que existe una limitación financiera más acotada para estos casos, por varios motivos, la primera de ellas sería que para la administración de áreas comunes como son limpieza de pasillos, de estacionamiento, vigilancia, jardinería, mantenimiento del edificio, pago de sueldos, entre otras, se dependerá principalmente de los ingresos por cuotas de mantenimiento, las cuales llegan a ser insuficientes para llevar una buena gestión administrativa, ya que los mismos dueños se opondrán la mayoría de las veces a un incremento en sus cuotas, y demandaran otros medios para la obtención de ingresos, y si a esto se le agrega que la toma de decisiones se hace más complicada, por la variante de tener que consensar a un mayor número de personas, quienes podrán o no estar de acuerdo entre ellos, haciendo que el administrador juegue un rol muy importante dentro de esta gestión, debiendo tener la capacidad para mediar, planear y usar los recursos con los que cuente para sacar

adelante la operación, otro de los factores que se deberá de tener en cuenta, debido a su naturaleza jurídica en la que se constituye la administradora, será cuidar aquellos ingresos diferentes a las cuotas de mantenimiento que puedan obtener sin salir del esquema del objeto social de la asociación civil sin fines de lucros.

Por ello será importante implementar controles estrictos en los gastos y una buena planeación para la obtención de mayores ingresos, además de planear e implementar posibles proyectos que ayudarán a la obtención de fondos suficientes que serán claves para realizar una mejor gestión en el manejo del centro comercial.

1.3 Los objetivos que se pretenden alcanzar en el presente trabajo, son:

Objetivo General:

1. Determinar las estrategias financieras adecuadas para la administración y mantenimiento eficiente de centros comerciales en la ciudad de Mexicali.

Objetivos específicos:

1. Desarrollar una estrategia de manejo de los gastos operativos que puedan servir de apoyo aquellos centros comerciales de la localidad, que si bien pueden ya tenerlos, exista un medio de comparación o posible mejora a los ya establecidos, que ayuden a fortalecer la situación financiera.
2. Implementar una guía en de formulación y evaluación de proyecto de inversión, aplicando las herramientas financieras, con la finalidad de que sirva de apoyo de aquellos centros comerciales que carezcan de estos proyectos, como es el cobro de estacionamiento y que

además este procedimiento aplicado, pueda servir de guía a cualquier proyecto de inversión que se desee implementar.

- 3 Mencionar estrategias en el manejo de los gastos a través de implementación de metas al personal de operación de áreas, aplicando presupuestos base para el logro de dichas metas.

1.4 Preguntas de investigación.

Se tendrá la necesidad de partir de una serie de cuestionamientos, que sean factibles de contestar mediante el método de la investigación, y que nos ayudaran como un punto de partida para dar solución a los problemas que se puedan encontrar dentro de la administración financiera en la operación de centros comerciales.

¿Cuáles son las estrategias financieras adecuadas que necesitan establecerse para una adecuada administración y mantenimiento de centros comerciales?

¿Cual serian las estrategias financieras adecuadas que necesitan establecerse para una adecuada administración y mantenimiento de centros comerciales con el fin de que las cuotas de administración y mantenimiento sean autosuficientes para cubrir por si solas el gasto operativo, sin el uso de otros ingresos?

¿Es posible crear proyectos rentables dentro del manejo de asociaciones civiles que administran centros comerciales que apoyen en una gran medida las operaciones de dicha sociedad sin romper con su esquema de una asociación civil?

1.5 Justificación del tema.

La importancia de esta investigación radica en determinar la administración financiera adecuada para el centro comercial que le genere ingresos para mantener su operación en forma competitiva.

Así mismo en este trabajo de investigación se presentan los aspectos legales y fiscales que tienen que cumplir los centros comerciales en régimen en condominio, información que será útil para este tipo de figuras jurídicas.

1.6 Limitaciones en la investigación.

La principal limitante es la escasa información sobre el tema de propiedad en condominio enfocada a centros comerciales, motivo por el cual se adicione información empírica obtenida mediante experiencia adquirida en el manejo de estos. Por lo que se espera que esta tesina sea de gran utilidad para las personas que quieran tener una perspectiva más amplia del tema a desarrollar.

1.7 Definición de términos.

Asociación Civil. Contrato en virtud del cual varias personas convienen en reunirse de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido por la Ley y que no tenga un carácter preponderantemente económico.

Administrador condominio: Es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que, no siendo Administrador profesional, sea nombrado Administrador por la asamblea general de condóminos.

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

Áreas y bienes de uso común: Son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, por la escritura constitutiva o por el Reglamento del Condominio;

Asamblea: Es el órgano supremo del bien inmueble en condominio, en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven.

Bienes comunes de uso exclusivo: Son aquellos bienes que siendo comunes, se señalen en la escritura constitutiva del condominio o en el Reglamento del mismo, como de uso exclusivo de unidad o grupo de unidades de propiedad exclusiva.

Causahabiente: Persona que ha sucedido o se ha subrogado por cualquier otro título en el derecho de otra u otras.

Condominio: Combinación de formas de propiedad: la individual y la copropiedad, de esto podemos definir el condominio como un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, pertenecientes a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible

Condómino: Es la persona física o moral que en calidad de propietario, este en posesión de uno o más departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construidos en un condominio.

Condominio Maestro: Toda aquella agrupación de dos o más condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas y bienes de uso común para todos los condominios que integran el condominio maestro, como pueden ser vialidades, construcciones e instalaciones, entre otras de la misma naturaleza que serán administradas, conservadas y mantenidas por todos los condominios integrados al condominio maestro, siempre que cumpla para su constitución con las disposiciones en materia de desarrollo urbano, edificaciones, planeación urbana y prestación de servicios públicos, así como los programas que de dichas normas deriven.

Comité de vigilancia: Es el órgano de control interno del condominio, conformado por propietarios de los inmuebles, electos cada año por la asamblea de condóminos, su función principal será como su nombre lo dice vigilar la operación del condominio.

Copropiedad: Existe en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o derecho.

Cuota Ordinaria (cuotas de administración y mantenimiento): Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio para absorber los gastos de administración, mantenimiento.

Derecho de Asociación. Garantía individual prevista por la CPEUM en su artículo 8 en el que se garantiza el derecho de asociarse o reunirse pacíficamente con cualquier acto lícito.

Derechos Reales. Son derechos oponibles a cualquier tercero, que facultan a su titular para que saque provecho de alguna cosa, sea en la forma máxima que permite el derecho o en forma reducida.

iuris et de iure: es aquella que se establece por ley y que no admite prueba en contrario, es decir, no permite probar que el hecho o situación que se presume es falso

Indiviso: No dividido, derecho de propiedad en relación a un conjunto en condominio.

Interés simple: El interés simple se refiere a los intereses que produce un capital inicial en un período de tiempo, el cual no se acumula al capital para producir los intereses del siguiente período; concluyéndose que el interés simple generado o pagado por el capital invertido o prestado será igual en todos los períodos de la inversión o préstamo mientras la tasa de interés y el plazo no cambien.

Interés compuesto: Representa la acumulación de intereses que se han generado en un período determinado por un capital inicial (C) o principal a una tasa de interés (r) durante (n) periodos de imposición, de modo que los intereses que se obtienen al final de cada período de inversión no se retiran sino que se reinvierten o añaden al capital inicial, es decir, se capitalizan

Lucro: Ganancia o beneficio que obtienen las personas por la realización de alguna actividad.

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

Propiedad Individual: El régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual un individuo, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, disfrutar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

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

Reglamento General de Condominios: Ordenamiento municipal de las edificaciones sujetas al régimen de condominio, que regula la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos, expedido por los Ayuntamientos.

Remanente Distribuible: De conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta es aquel que resulta de restarle a los ingresos obtenidos por una persona moral sin fines de lucro, las deducciones autorizadas que marca la ley, así como aquellos ingresos por los que ya se haya pagado impuesto definitivo.

Res Nec Mancipi: Son las demás cosas que están en el comercio.

Unidades de propiedad exclusiva: A la casa, departamento, vivienda, local, oficina, comercio, industria o terreno y las áreas y elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

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

2. MARCO TEORICO.

2.1 Origen de las Asociaciones Civiles.

Adentrarse a los antecedentes de las asociaciones civiles es un tema que se abordara en el presente capítulo, como nacen las asociaciones y/o sociedades desde la época romana, pasando por el tema de la copropiedad, y en tiempos más recientes la propiedad en condominio para finalmente concluir con la historia de centros comerciales.

Gran parte de los antecedentes históricos relativos a la vida jurídica de las personas, cosas y sociedades encuentran sus raíces en el derecho romano o germánico, de esta idea se partirá para comentar que la sociedad o las personas colectivas en el derecho romano fueron surgiendo gradualmente en la práctica romana. En ella se pueden distinguir:

- a) *Corporaciones*, es decir, personas colectivas compuestas de miembros asociados voluntariamente o por la fuerza de la tradición.
- b) *Fundaciones*, o sea, afectaciones de patrimonio a un fin determinado.

En cuanto a las corporaciones los rasgos más comunes a esta son:

- a) Que su existencia es independiente de lo que pasa con sus miembros.
- b) Que su patrimonio no tiene nada que ver con el de sus miembros. Este principio es clara consecuencia de la famosa frase de Ulpiano “lo que se debe a una persona colectiva, no se debe a sus miembros, y lo que debe la persona colectiva no lo deben sus miembros”. Digesto,(Libro VIII)
- c) Que los actos de los miembros no afectan la situación jurídica de esta persona colectiva, salvo en los casos expresamente previstos por el derecho.

Las corporaciones pueden ser:

1. *De carácter público* (Estado, municipio)
2. *De carácter semipúblico* (sindicatos, cofradías religiosas, cuerpos de bomberos, etc.)

3. *De carácter privado.* Solo excepcionalmente, organismos dedicados a la especulación comercial privada podían recibir personalidad jurídica. Encontramos tales casos en relación con la explotación de minas o salinas y con el arrendamiento de impuesto. Por lo demás las sociedades que se formaban con fines económicos privados tenían efectos contractuales meramente internos. En cambio, no tenían efectos sobre terceros, ya que tales sociedades no formaban un nuevo centro de imputación de derechos y deberes, distintos de los miembros componentes.

Por lo que respecta a las fundaciones, estas personas jurídicas son una creación de la fase imperial. Recibieron un poderoso impulso con la cristianización del mundo antiguo, que hacía surgir muchas *piae causae*, patrimonio afectado a fines religiosos o de beneficencia. Al crecer una fundación se solía reglamentar su funcionamiento, el modo de nombrar a sus representantes, entre otros. Margadant (1998)

La sociedad es el último de los contratos consensuales y el segundo de los contratos *intuitu personae*. (contratos por obligación y significa "atención a la persona") margadant (1998)

Era el contrato por el cual dos o más personas ponían en común determinados objetos o sus energías, o una combinación de objetos y energías, para dedicarse a determinadas actividades, no necesariamente económicas, y repartirse los resultados.

Se trataba de un contrato bilateral o multilateral perfecto y, por tanto, de buena fe. Además, las relaciones entre las partes estaban impregnadas de una atmósfera de fraternitas. Las partes se obligan a hacer la aportación convenida y a cuidar los intereses de la sociedad. Pero como los socios debían conocerse íntimamente, ninguno podía reclamar al otro más de lo que, en vista de sus cualidades especiales, podía esperarse de él.

Además, cada socio que obtuviera una ganancia para la sociedad, estaba obligado a entregar a los demás una porción de la misma, según la clave convenida para distribuir resultados. Los terceros únicamente tenían que ver con el socio que

celebraba un negocio con ellos, y los efectos benéficos o perjudiciales de cada negocio realizado repercutían, en primer término, en el patrimonio del socio que lo llevaba a cabo. De ahí el deber de este de distribuir las ganancias, y su derecho a recuperar una parte proporcional de las pérdidas.

Como la sociedad antigua no tenía personalidad jurídica, las aportaciones de bienes hechos por los socios no eran transmisiones a la sociedad, sino que solían convertirse en copropiedad de los socios, o eran objeto de comodato o de un mutuo, según lo que convenían los interesados.

Se pueden distinguir dos sociedades universales y dos sociedades particulares:

Las universales:

- a) La sociedad de todos los bienes que tuvieran los socios, por ejemplo, la formada entre filiifamilias que no querían dividir la herencia de su padre.
- b) La *societas quaestus*, que comprendía todas las adquisiciones obtenidas por el esfuerzo propio de los socios, por tanto, no comprendía herencias, legados o donaciones, esta sociedad era frecuente entre cónyuges que no se habían casado.

Las particulares eran:

- c) La sociedad que tenía por objeto determinar clase de negocios; por ejemplo, la que se dedicaba a comprar pieles en Galilea y venderlas en Roma.
- d) La sociedad para la explotación de una cosa determinada; por ejemplo, la formada para la explotación de un molino.

Los deberes de los socios se reclaman mediante la *actio pro socio*, de carácter infamante, que implicaba automáticamente la disolución de la sociedad. Una colaboración tan íntima y basada en confianza mutua, no debería continuar con el estigma de una acción judicial uno de los socios hubiere intentado contra otro.

Finalmente, se llega al resultado de que su capacidad de goce es casi ilimitada, mientras que la capacidad de ejercicio queda limitada a su objeto social

(la persona colectiva no puede realizar actos jurídicos que no tengan nada que ver con su objeto social.) Margadant (1998)

De lo antes comentado y, que se toma precedente del derecho romano, corresponde ahora adentrarse a épocas menos antiguas y donde existe mayor información de reglamentos, leyes o códigos que regulan ya de manera más directa y específica la materia de las asociaciones, como es el caso de los códigos francés, códigos italianos, el código civil español, entre otros. Donde podemos observar como nuestros códigos vigentes toman como modelo dichos códigos y, como se han ido reformando el contenido de los mismo para adecuarlos a nuestra forma de convivencia y por evolución de la misma sociedad.

2.2 Origen de la copropiedad.

El derecho romano se llega a entender que, si varias personas tenían un derecho de propiedad sobre un solo objeto, cada una de ellas era propietaria de una cuota ideal. Tales situaciones podían surgir por contrato-por ejemplo, un contrato de sociedad a consecuencia de una herencia indivisa, por un legado o alguna donación, por confusión accidental de granos, de líquidos y por algunas causas más.

Ningún copropietario podía alegar entonces que su derecho quedaba reducido a una parte material del objeto en cuestión, por cuya razón decimos que las cuotas eran “ideales”, no materiales”. En cuanto a su cuota ideal, empero, cada copropietario tenía un derecho que podía transmitir o gravar como quisiera (sin que existiera un derecho del tanto al respecto como actualmente.

El derecho de cada copropietario, en relación con el objeto común, era que podría utilizarlo, pero siempre en una forma que no impidiera que los demás lo utilizaran también. Además, cada copropietario podía hacer las reparaciones necesarias y reclamar luego un reembolso proporcional a los demás. En cambio, las modificaciones o, inclusive, mejoras del objeto sólo podían hacerse con unánime consentimiento de los copropietarios; aquí la mayoría no obliga a la minoría.

En caso de despojo o perturbación del derecho de propiedad, o de la posesión por terceros o por alguno de los copropietarios, cada uno de éstos podía ejercer en forma independiente la acción que procediese. Cada copropietario tenía el derecho de poner fin a la copropiedad, pidiendo su división mediante la actio communi dividundo. Para obtener este resultado, por tanto, bastaba la voluntad de uno contra todos.

En nuestra legislación actual, como en el caso del estado de Baja California la copropiedad tiene su especial apartado en el código civil en el capítulo VI artículos 926 al 966, la mayoría de los estados de la republica son en su mayoría una réplica de la regulación del código civil del Distrito Federal, sin embargo hay que hacer notar que el código civil del estado de Baja California es omiso en algo tan importante que hace mención el código civil del Distrito federal en su artículo 951 donde da origen a la propiedad horizontal y por ende a la propiedad en condominio, del cual se transcribe lo siguiente:

Artículo 951. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.....

El código civil del estado de Baja California al ser omiso en este tema, podremos aplicar la supletoriedad las leyes, en este caso de omisión.

2.3 Antecedentes históricos de la propiedad en condominio.

Los antecedentes de la propiedad en condominio, para ello hay que señalar primeramente que el derecho de propiedad ha sido vértice del sistema de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es el reflejo de la evolución histórica de la sociedad. El derecho de propiedad se ha señalado como un abstracto señorío del hombre sobre las cosas. La propiedad en su origen ha sido colectiva: los bienes pertenecían a la tribu, en México un antecedente de ello eran los calpullis, propiedad de grupos para manejar sus tierras, cabe mencionar que no existen antecedentes muy remotos como sería el de indagar en la época romana, de donde se desprende gran parte del derecho, para encontrar el origen de nuestra legislación la propiedad de régimen en condominio; era preciso que la evolución jurídica siguiera su camino a través de los siglos antes de llegar a la llamada indivisión forzosa y a las legislaciones que sobre tal base reglamentan la propiedad en condominio.

No es sino hasta a fines del siglo XIX en Francia, Alemania y España, el desenvolvimiento de la propiedad en condominio de manera horizontal, en Francia lo notamos en el Código de Napoleón de 1804, en las regiones francesas se regían por la costumbre, sin distinciones de razas, en consecuencia las leyes personales sucedieron las costumbres territoriales, es entonces cuando en estas costumbres por primera vez se encuentran preceptos que refieren a la división de las casas o locales por pisos. Probablemente la institución existió desde la época en que las costumbres eran sólo verbales y al momento de su redacción quedó consagrada en ellas. Veamos algunos ejemplos:

El artículo CCLVII (215) de las costumbres de Orleáns del año 1509 dice “ si una cosa está dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo está obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el primer piso; y el que tiene el alto está obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas o locales. Pothier, (tomo 16)

El Código de Napoleón, inspirándose principalmente en la costumbre de Orleans y siguiendo las pronunciaciones de los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble incluyo, por primera vez en un código, prescripciones referentes al dominio horizontal. Este artículo, merece los honores de traducción porque es un notable precedente de los preceptos incorporados a las legislaciones que se han inspirado en el modelo francés. “Cuando los diversos pisos o locales pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, estas deben ser hechas como sigue: las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece. Colins & Capitan (Tomo I 4ta edición).

“El propietario del primer piso o local hace la escalera que conduce al mismo, el propietario del segundo piso hace a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente.

Las lagunas de este texto fueron colmadas poco a poco por la jurisprudencia y por la practica; en numerosos casos, en efecto, los propietarios tuvieron cuidado de establecer contratos detallados, sea reglamentos de copropiedad, sea contratos de sociedad; contrarrestando así la insuficiencia del Código Civil

Durante bastante tiempo existieron corrientes, que incluso influyeron en los códigos de sus países donde han prohibido la propiedad de régimen en condominio, es el caso de las legislaciones de Alemania, Suiza y Argentina. Algunas de las ideas que se externaron fueron de que la propiedad en condominio paralizaba la circulación de la propiedad, que es una de las fuentes de la riqueza nacional, y se produce una inmovilización que, adicionalmente daña al tráfico, y consiguientemente a la economía, además da a las ciudades cierto aire de antigüedad, por otra parte en el caso de las legislaciones alemanas están íntimamente ligada con el sistema de publicidad inmobiliaria, al no querer romper la unidad hipotecaria que el entero edificio constituye, y no solo a los efectos de la responsabilidad, sino para mantener el buen orden en el registro, no rompiendo la unidad del folio real, todo esto fue debatido con argumentos sólidos que al fecha de hoy este tipo de propiedad es aceptada. Gonzalez & Martinez

Legislaciones que han permitido la propiedad en pisos, el Código Napoleón de 1804, en el que se inspiran la mayoría de las legislaciones latinas y de ahí la uniformidad con que se reglamenta esta institución, el código de Quebec (art. 521), el Español de 1888 (art. 396), el Italiano de 1865 (art. 562 a 564), el de Portugal de 1867 (art. 2335), el de Ecuador (art. 846), el de Panamá (art. 404), el de Honduras (art. 412), los códigos Mexicanos de 1870 (art. 1126), el de China (art. 799 y 800), el de Japón, entre otros. Varios de estos códigos, han sido derogados por leyes especiales sobre la materia, o por simple modificaciones en sus textos, reglamentando con más amplitud la institución. El primer país que reglamento el dominio horizontal en una ley especial fue Bélgica, en 1924 y que ha servido de modelo de reglamentos para todos los países. Borjas M.(1994).

2.4 Antecedentes históricos de la propiedad en condominio en México.

Nuestro primer código civil fue expedido el año 1870. Es aquí donde nuestra legislación se ocupa por primera vez del caso de que los diferentes pisos de una casa o edificios pertenezcan a diversos propietarios en este código de 1870 encontramos el artículo 1120 que dice: cuando los diferentes pisos o locales pertenecieran a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

1. Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de sus pisos;
2. Cada propietario costeará el suelo de su piso.
3. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios;
4. la escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso de abajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente”

Este precepto está inspirado en el proyecto del código civil francés pero a través del código español de 1851, su transcripción es casi literal y solo se han variado y agregado palabras que no alteran para nada su sentido, en el código de 1884 en su artículo 1014, reprodujo el 1120 del código de 1870. el proyecto de 25 de abril de 1928 contiene el artículo 942 que no es sino una reproducción con algunos cambios y adiciones sin importancia, la única innovación digna de considerarse en este proyecto en relación con la materia de propiedad en condominio es que en lugar de colocar el precepto en el título referente a las servidumbres, como lo hacían los códigos de 70 y 84 lo colocan en el capítulo que se ocupa de la copropiedad, inspirándose en el código español de 1888. El hecho que nuestro código civil siguiera al español en cuanto a la colocación del artículo referente a la propiedad horizontal en el capítulo relativo a la copropiedad, pudo haber inducido a nuestros tratadistas y tribunales a pensar de una manera semejante a la de los españoles, ya que el argumento de la ubicación fue decisivo para estimar que la propiedad por pisos debía entenderse como una simple comunidad de bienes pro indiviso y que debía prosperar la acción communi dividundo ejercida pro cualquiera de los propietarios. No obstante, la interpretación de la doctrina, el artículo 951 del código civil era insuficiente, aunque no erróneo para la solución de problemas suscitados con motivo de la propiedad por pisos. Urgía, pues una reglamentación más amplia del dominio horizontal. Respondiendo a esta necesidad, en el año 1953 el licenciado Gustavo R. Velazco había formulado un anteproyecto de reformas al artículo 951 del código civil, según el cual se adicionaría 28 artículos reglamentando así esta institución, estos artículos estaban inspirados en las leyes sobre la materia de Bélgica, Brasil, Italia, Chile, Francia, España, Uruguay, Argentina y Alemania. Sin embargo, esto se hizo realidad hasta la publicación por decreto de fecha de 30 de noviembre de 1954, reformado el artículo 951 del código civil para el distrito y territorio federales, y la ley de 2 de diciembre del mismo año, ambas disposiciones fueron publicadas en el diario oficial del 15 de diciembre de 1954. La cámara de diputados, en su sesión celebrada el 16 de noviembre de 1954, aprobó la minuta del proyecto de Ley sobre Régimen de Propiedad y condominio de Edificios

Divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales, aprobada por la cámara de senadores, así como el proyecto de reformas al artículo 951 del código civil.

Han transcurrido ya casi alrededor de 64 años de haberse otorgado en nuestro país, ante el entonces de la notaria 38 del Distrito Federal, licenciado Jesús Castro Figueroa, la primera escritura constitutiva del régimen de propiedad y condominio, con fundamento en la primera ley de la materia 1954 antes mencionada. De aquella fecha a nuestros días han estado vigentes en el Distrito Federal dos leyes más: la de 1972 y la de 1999, las cuales han regulado algunas de las situaciones complejas que crea dicho régimen de naturaleza mixta. A través de todo ese tiempo se ha hecho evidente la importancia que tiene este régimen en nuestro país, debido a la enorme proliferación de condominios. Tal crecimiento ha procurado ser regulado sistemáticamente con la expedición de ordenamiento jurídico y técnicos, que establezcan la normatividad adecuada a la materia de condominios. Borja(1994)

2.5 Naturaleza jurídica de La Propiedad en Condominio.

Se ha debatido poco sobre la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio, han existido y existen diversas teorías acerca de cómo debe ser considerada en el ámbito legal esta materia, atribuyéndole a través de los años diversas concepciones, existen entre las teorías más debatidas **la de servidumbre**. - es decir se concibe a la propiedad en condominio como la naturaleza resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de la servidumbre se elimina a los objetos de uso común (escaleras, patios, pasillos ascensores, entre otros) mientras que el derecho individual impera en cada piso o local. Han existido distintos códigos como el Francés, el Italiano, el Español y hasta nuestros códigos en considerar a la propiedad en condominio como una servidumbre, pero se ha criticado y superado el hecho que, por estar regulado en el capítulo de las servidumbres, no le da esta naturaleza, se han formulado gran cantidad de críticas siendo las más notables las siguientes:

1. Teoría de la servidumbre. - Esta teoría dice Hernan Raciattil- concibe a la propiedad por pisos como una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común. Debatiendo esta teoría se dice que la propiedad en condominio de locales o pisos se observan derechos privativos de cada uno de los dueños de los locales o pisos, derechos de enajenación, por nombrar algunos ejemplos, y que la servidumbre no puede explicar, y como se dice en la doctrina donde existe propiedad, sea singular o común, no hay servidumbre. Como de modo ordinario las escaleras, estacionamiento, pasillos, almacenes y techos no están atribuidos a una sola persona de modo exclusivo, no puede decirse que el derecho de utilización recaiga sobre la casa o local de otro. No hay servidumbre. Por otra parte, la servidumbre, se ha dicho que implica una desmembración del derecho de propiedad, lo que no ocurre en la propiedad por locales o pisos en propiedad en condominio. Pierre Poirier (página 13)
2. La existencia de una servidumbre requiere dos inmuebles distintos. Los derechos de los propietarios de locales o pisos en condominio se ejercen sobre un mismo inmueble. La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño (artículo 1057 código civil del Distrito Federal), por lo mismo para que exista servidumbre, se requiere, que se constituya sobre un inmueble ajeno, no puede gozar de una servidumbre sobre un inmueble propio. El propietario de un piso o local que usa los bienes comunes no pensará que está usando bienes ajenos, los usa porque los mismos le corresponden junto con los demás propietarios, pero les corresponden.
3. En el condominio para conservar sus derechos, el propietario no tiene necesidad de ejercerlos, mientras que en la servidumbre se adquieren por el uso y se pierden por la prescripción. (artículos 113 y 1128 del código civil de Distrito Federal). En este caso un largo uso no puede hacer adquirir la propiedad privada. Hernán Racciatti.

4. La servidumbre se extinguen cuando la cosa llega a ser inutilizable, mientras que el condominio persiste aunque la casa se destruya, ya que si esto pasara, el derecho de los condueños se traslada sobre lo que subsiste.

Otra de las teorías con poco eco fue de considerar a la propiedad en condominio como una **enfiteusis y del usufructo**, antes de entrar en debate sobre esta teoría se dará el concepto de estos dos preceptos jurídicos para una mayor comprensión del tema, en el primero de ellos que es el de la enfiteusis, se podría definir como la cesión perpetua o por largo tiempo del dominio útil de un inmueble, mediante el pago anual de un canon(dinero) al que hace la cesión. Por otra parte el usufructo se define como el derecho de uso de un bien perteneciente a otro, comprometiendo el derecho de percibir los beneficios o intereses (es un derecho real) en resumen se debate esta teoría ya que algunos autores mencionan que estos dos conceptos son derechos reales que se ejercen sobre cosa ajena, mientras que la propiedad en condominio recae sobre cosa propia. Dr. Oliver Bosisio.

Teoría de la comunidad es una de las teorías que las doctrinas traen en boga son las que ven en la propiedad en condominio una comunidad de derechos; éstas van, desde las que la consideran una simple copropiedad en la que procede el ejercicio de la acción communi dividundo, hasta las que la considera una copropiedad sui generis en la que hay propiedad exclusiva de un local, piso o departamento y copropiedad de las partes comunes. Al respecto algunos autores se han apartado de este criterio, y al contemplar que existe en esta institución una amalgama entre la propiedad exclusiva y la copropiedad, han considerado que siendo en ella el elemento principal la propiedad exclusiva y lo accesorio la comunidad, no hay que considerarla como una especie de la copropiedad, sino como una verdadera propiedad, aunque con características específicas.

Se concluye de lo antes mencionado que las teorías predominantes en la actualidad son las que conceptúan a la propiedad horizontal hay un derecho de propiedad sobre el piso, departamento o local y un derecho de copropiedad en lo referente a las partes comunes. La discusión surge en esta teoría cuando se trata

de considerar cual es el elemento de mayor importancia, la propiedad o la copropiedad, para determinar si esta institución debe considerarse como una especie de la propiedad o de la copropiedad, es el caso de las doctrinas francesas, las españolas y la de cuba, parecen inclinarse en el primer sentido es decir considerar a los derechos de copropiedad son accesorios de la propiedad; en tanto que la doctrina alemana y la moderna italiana, aceptan que en el caso se trata de una especie de la comunidad de bienes, en México se ha tomado la postura de considerar que en la propiedad horizontal el dueño es el único propietario de su piso, departamento o local y un copropietario de los bienes necesarios para su existencia, así mismo que el derecho de propiedad es de mayor importancia que el de copropiedad.

2.6 Breve descripción de la Ley sobre el Régimen en Propiedad en Condominio de Inmuebles para el estado de Baja California.

En el caso del estado de Baja California se abroga esta ley que tenía su vigencia de 10 de junio de 1973, para entrar en vigor la nueva Ley de régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Baja California publicada en el Periódico Oficial No. 26, de fecha 18 de junio de 2004, Sección I, Tomo CXI.

En relación a nuestra actual ley reglamentaria se compone de la siguiente manera:

Título I

Capítulo I Disposiciones Generales.

Capítulo II Del régimen de propiedad en condominio.

Título II

Capítulo I De los derechos y obligaciones de los condóminos.

Capítulo II y III De los bienes de propiedad exclusiva y propiedad común.

Título III

Capítulo I De las asambleas

Capítulo II Del nombramiento y facultades del administrador

Capítulo III Del nombramiento y facultades del consejo de vigilancia.

Título IV

Capítulo I Del reglamento del condominio.

Capítulo II De los gastos obligaciones fiscales y controversias.

Capítulo III De los gravámenes.

Título V

Capítulo I Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio.

Titulo VI.

Capítulo I De las autoridades.

Capítulo II De las sanciones.

Capítulo III Del procedimiento de arbitraje y de la resolución de controversias.

Titulo VII

Capitulo único De la cultura condominal.

Titulo VIII De los condóminos destinados a la vivienda de interés social.

Dentro de estos capítulos se contienen 97 artículos en comparación con la ley del 1973 que contenía solo 43 artículos, ya que se agregó todo lo relacionado a los títulos VI, VII y VIII.

De manera muy general el título primero da una definición de términos, además define que es y cómo se constituye o se origina el régimen de propiedad en condominio, así mismo establece requisitos que debe cumplir la escritura constitutiva de este régimen.

En el título segundo se puede encontrar los derechos y obligaciones de los condóminos, como estos deben conducirse dentro de la propiedad, el derecho asistir a las asambleas y las obligaciones de respeto y lineamientos que conlleva el estar en este tipo de propiedad, también se habla de los bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, dentro de un régimen de propiedad en condominio enfocados en centros comerciales existen la propiedad exclusiva que serían los

locales que se contienen y que tienen el derecho de propiedad los condóminos (propietario) y esta será tomando las medidas a partir del centro de los muros que separan a los locales entre sí, o estos de las áreas comunes, así mismo la ley hace mención de que áreas son de uso común, que entre otras serían el estacionamiento, sótanos, corredores, aparatos, entre otros. Dentro de este capítulo se establece también el uso que se le tiene que dar a las áreas comunes.

En el título tercero instituye los lineamientos a seguir para la asambleas y facultades y obligaciones del administrador, dentro de este capítulo se contiene quienes forman parte de las asambleas que en este caso existirán las llamadas asambleas de condóminos que son el órgano supremo de este tipo de sociedades, constituido claro por cada propietario de los locales, con una participación en base al porcentaje de indiviso que se contenga en la escritura constitutiva, se describen también las facultades de dicho órgano, se contempla también las facultades del comité de vigilancia que es el órgano encargado de vigilar las operaciones diarias del administrador del inmueble.

En el título cuarto establece los requisitos mínimos que debe contener reglamento de condominio, este será un documento de suma importancia que se deberá crear para regular de una mejor manera la operación de la propiedad en condominio. También se alude a la forma de cubrir los gastos necesarios para el buen funcionamiento del inmueble, que en este caso serán las cuotas para gastos comunes, así mismo se establece las sanciones por incumplimiento a las disposiciones de esta ley y de los reglamentos correspondientes.

En el título quinto se establece los requisitos necesarios para la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio, es decir se indican los porcentajes mínimos de indivisos que son la mayoría simple 51% para aprobar cualquier situación referido con esto.

Por lo que respecta a los capítulos VI, VII y VIII mismos que fueron adicionados en la nueva ley que entró en vigor en 2004, cabe resaltar que los más representativo

es la figura del arbitraje para la solución de conflictos entre partes integrantes del condominio siendo esta una vía más rápida, ya que anteriormente el único medio para resolver las disputas era por medio de los juzgados civiles, también se establecen nuevas autoridades del ayuntamiento quienes crearan un departamento de oficialías conciliadoras y calificadoras, se otorgan facultades al ayuntamiento a emitir reglamentos de condominio, se abre un capítulo de sanciones que en la ley anterior no las traía, dejaba que a través del reglamento se cumpliera este vacío.

2.7 Breve Historia de la creación de centros comerciales.

Los centros comerciales no sucedieron solos. No son el resultado de sabios planificadores que decidieron que la gente de los suburbios, que no tenían vida social ni estimulación, necesitaban un lugar adonde ir (Bombeck, 1985). Originalmente, el centro comercial se concibió como un centro comunitario donde la gente convergía para hacer compras, actividades culturales e interacción social (Gruen y Smith, 1960). Es seguro decir que el centro comercial ha logrado y superado esas expectativas iniciales. En la cultura de consumo actual, el centro comercial es el centro del universo.

La historia de la creación de los centros, basada en documentos que nos menciona Consumer Reports (1986, para otras historias del centro comercial, véase Jacobs, 1985; Kowinski, 1985), que menciona que los centros comerciales surgieron en la década de 1920 en California, donde los supermercados anclas, servían como un imán para una franja de tiendas más pequeñas. Según Samuel Feinberg (1960), los centros comerciales empezaron un poco antes, en 1907, en un vecindario de Baltimore, donde un grupo de tiendas establecieron estacionamiento fuera de la calle. En 1922 se construyó The Country Club Plaza en los suburbios de Kansas City, un grupo de tiendas a las que solo se puede acceder en automóvil. En 1931, Highland Park Shopping Village en Dallas se convirtió en el primer grupo de tiendas que tenía su propio estacionamiento con las tiendas alejadas del camino de acceso. El primer centro comercial cerrado se desarrolló en un suburbio de Minneapolis en 1956. Diseñado para sacar al comprador de las inclemencias del

tiempo, introdujo el mundo en complejos comerciales como mundos en sí mismos, sin mal tiempo, vida, crimen, suciedad y problemas. (Meoli 1986)

El fenomenal crecimiento y desarrollo de los centros comerciales naturalmente siguió a la migración de la población desde las ciudades y fue paralelo al crecimiento del uso del automóvil. En 1960 había 4500 centros comerciales que representaban el 14% de las ventas minoristas. En 1975 había 16.400 centros comerciales que representaban el 33% de las ventas minoristas. En 1987, había 30,000 centros comerciales. Keinfeld, (1986); Turchiana, (1990). Este dato ha cambiado considerablemente

Los centros comerciales ahora son los centros minoristas, sociales y comunitarios de sus comunidades. De hecho, los centros comerciales son las piezas centrales para el rejuvenecimiento de los centros urbanos (por ejemplo, City-Center Indianapolis, Faneuil Hall - Boston, South Street Seaport - Nueva York, Harbor Place Baltimore). Algunos centros comerciales son tan grandes que son comunidades. El lugar de la Torre del Agua de Chicago tiene hoteles, restaurantes, oficinas, tiendas, y unidades residenciales. El West Edmonton Mall en Canadá, uno de los centros comerciales más grande del mundo, tiene más de 800 tiendas, patinaje sobre hielo, 24 pantallas de cine.

México es líder en el desarrollo de centros comerciales en América Latina, por encima de países como Brasil, Argentina, Colombia, Perú y Chile. Esta condición implica una oportunidad de desarrollo económico, pero también un riesgo de ver una burbuja inmobiliaria.

México es un referente en la región pues, a cierre del año del 2017 existe alrededor de 850 centros comerciales (Jorge Lizan, Director General de Retail Advisor)

Durante su presentación en la Convención del International Council of Shopping Centers (ICSC) RECon Latin América 2015, Vigoya explicó que “Brasil y México son las dos naciones más importantes de la región, no sólo por su papel económico, también porque en conjunto suman una población que impulsa el desarrollo de

nuevos espacios comerciales”. Según Torres-Romero (citado por Milenio), en 2016 la ciudad que más centros comerciales desarrolló en el mundo fue Shanghái, seguida de Pekín y Ciudad de México, y su cercano competidor en el país fue Guadalajara y Monterrey. En tanto en América Latina, después de estas ciudades, sigue Sao Paulo, Buenos Aires, en Argentina, que han presentado un repunte.

2.8 Clasificación de centros comerciales.

El término de Centro Comercial ha evolucionado desde principios de los años 50's. La nomenclatura de la industria ofrecía originalmente cuatro términos básicos: Vecindario, Comunitario, Regional y Supe regional. Para eliminar parte de ambigüedad y establecer nuevos formatos para centros comerciales, ICSC (international council of shopping centers) ha definido seis tipos de centros comerciales.

El propósito de las definiciones es dar los lineamientos para comprender mejor las diferencias entre los tipos básicos de Centros Comerciales. Varias categorías que se mostrarán como tamaño, número de tiendas anclas y el área comercial deberán ser interpretadas como características típicas para cada centro.

No siempre es posible clasificar cada centro con precisión, algunos centros son híbridos, pues combinan elementos de dos o más clasificaciones básicas.

CLASIFICACION DE CENTROS COMERCIALES				
Tipo	Descripción	M ²	Núm. Anclas	Proporción Anclas
Super Regional Center	Mercancías en general, gran % de ropa y variedad de servicios. Combinación de tiendas anclas departamentales de gran escala.	+ 75 mil m ²	3+	50-70 %
Regional Mail	Mercancías en general, gran % de ropa y variedad de servicios. Combinación de tiendas anclas departamentales de gran escala, de modas, y de descuento.	37 mil 75 mil m ²	2+	50-70 %
Community Center	Ofrece una gama mas amplia de ropa y otros productos, entre las tiendas ancla más comunes se encuentran supermercados, farmacias y tiendas de descuento.	2.8 mil a 37 mil m ²	2+	30-50 %
Power Center	Categoría dominante de anclaje, incluyendo tiendas departamentales de descuento (outlets), clubs de precios con pequeños locales, consiste en varias anclas de las cuales pueden ser independiente (no conectadas).	23 mil – 55 mil m ²	3+	70-90 %
Lifestyle	Ubicados con frecuencia cerca de vecindarios residenciales de clase alta que abastece las necesidades de comercio e intereses de estilo de vida de los clientes en su área de negocio.	14 mil – 46 mil m ²	0-2	0-50 %

2.9 ASPECTOS FISCALES

2.9.1 Asociación Civil-Régimen en condominio en la ley de impuesto sobre la renta.

El régimen de propiedad en condominio, se puede definir como el acto jurídico formal en el cual el o los propietarios de un inmueble formalizaran ante un notario publico declarando su voluntad de constituirse en esta modalidad de propiedad para una mejor aprovechamiento, en el que dos o mas personas teniendo un derecho sobre propiedad privada utilizaran y compartirán áreas de uso común, sujetándose a reglas que ayudaran al uso conveniente y adecuado que se maneja dentro de dicho régimen.

El tratamiento fiscal para el manejo de las operaciones en el régimen en condominio muestra una peculiaridad, bastara su constitución como se menciona en el párrafo anterior para el manejo del conjunto condominal ya que se considerara como una persona moral, sin embargo carece de personalidad jurídica propia, y limitara la apertura de cuentas bancarias para el pago de sus erogaciones, contraponiéndose a poder cumplir con la mayoría de las disposiciones fiscales, y con la finalidad de evitar ambigüedades y llevar una mejor administración se constituye una asociación civil.

Dentro de la Ley de Impuesto sobre a Renta, las asociaciones civiles en su carácter de personas morales constituidas con el fin de administrar bienes de propiedad en condominio, tributaran bajo el título III “Régimen de personas morales con fines no lucrativos”

El concepto de persona moral para la ley de impuesto sobre la renta lo encontramos en su artículo 7 definiéndolas de la siguiente manera: “cuando se haga mención a persona moral, se entienden entre otras, las mercantiles, los organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las

instituciones de crédito, las sociedades y **asociaciones civiles** y la asociación en participación cuando a través de ella se realicen actividades empresariales en México.”

En la conceptualización de persona moral que la ley de impuesto sobre la renta describe, más que definir que es una persona moral, trata de señalar o de en listar correlacionando estas últimas con otras leyes para considera cuales son personas morales, tan es así que bastaría echar un hojeada al código civil del estado para ver cómo define a una asociación civil, la que en su artículo 2543 establece que se considerara asociación civil cuando varios individuos convinieren en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria, para la realización de un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico. Así mismo la ley de sociedades mercantiles en su artículo 1 hace un listado de sociedades y en sus articulados trata de definir a cada sociedad en lo particular, de lo antes descrito se podría concluir diciendo que cuando la ley de ISR haga alusión a persona moral debemos de asistarnos de la ley de la materia específica para poder tener una mayor amplitud de conocimiento de la sociedad en cuestión que deseemos estudiar, para el tema que concierne en esta investigación serán las asociaciones civiles enfocadas como administradoras de bienes inmuebles de propiedad en condominio.

En esta tesitura se puede resumir que el tipo de sociedad que se enfoca en el presente tema de estudio se encontraran ubicadas dentro del título III del Régimen de Personas Morales con fines no lucrativos y en específico en su artículo 79 fracción XVIII de la ley de ISR vigente al 2018: *No son contribuyentes de impuesto sobre la renta las siguientes personas morales:*

XVIII. ASOCIACIONES CIVILES DE COLONOS Y LAS ASOCIACIONES QUE SE DEDIQUEN EXCLUSIVAMENTE A LA ADMINISTRACIÓN DE UN INMUEBLE DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

2.9.2 Obligaciones fiscales de las asociaciones civiles

Sería erróneo pensar de que el hecho de que este tipo de asociaciones se ubiquen dentro del título III de la ley de impuesto sobre la rentas consideradas con fines no lucrativos estén exentas de cumplir con las cargas u obligaciones fiscales, mucho menos que estén obligadas a pagar ningún tipo de impuesto en materia de impuesto sobre la renta, dentro del título III se mencionó inclusive que entre otras de sus obligaciones están:

- I. La de llevar los sistemas contables de conformidad con el código fiscal de la federación, su reglamento y el reglamento de la ley de ISR.

En el caso de una administradora de bienes en condominio constituida como una asociación civil debe de llevar libros de actas de asambleas de condóminos, otro libro de actas de comité de vigilancia y libro de registro de asociados, es conveniente registrar los libros de actas en el gobierno del estado como lo menciona la propia ley de régimen de condominio.

- II. Expedir comprobantes de sus operaciones que realicen.
Los comprobantes para este tipo de sociedades deben reunir todos los requisitos establecidos en el artículo 27 y 29-A del CFF, al igual que las demás personas morales del título II.
- III. Presentar declaración más tardar el día 15 de febrero en el que se determine el remanente distribuible y la proporción que de este concepto corresponda a cada integrante.
- IV. Expedir constancias a sus integrantes de los remanentes distribuibles, a más tardar el 15 de febrero del siguiente año.

- V. Expedir las constancias y el comprobante fiscal y proporcionar la información a que se refiere la fracción III del artículo 76 de esta Ley; retener y enterar el impuesto a cargo de terceros y exigir el comprobante respectivo, cuando hagan pagos a terceros y estén obligados a ello en los términos de esta Ley. Deberán cumplir con las obligaciones a que se refiere el artículo 99 de la misma Ley, cuando hagan pagos que a la vez sean ingresos en los términos del Título IV, Capítulo I del presente ordenamiento.

Dentro de otras de las obligaciones que se establecen para esta persona moral son la de presentar declaración anual en la que informaran a las autoridades fiscales de los ingresos obtenidos y las erogaciones efectuadas, a más tardar en día 15 de febrero del año siguiente.

Otras obligaciones a las que estará obligado serán:

1. Presentar la DIOT (declaración de operaciones con terceros)
2. Pagos provisionales de las retenciones realizadas a terceros.

2.9.3 Ingresos que si causan impuesto sobre la renta de una Asociación Civil que administra centros comerciales.

Las asociaciones civiles que tributan en el título III de la ley de impuesto sobre la renta “Personas Morales con Fines no Lucrativos” pueden ser causantes de este impuesto, algunos casos que la misma ley contempla son cuando este tipo de sociedades enajenen bienes distintos de su activo fijo o presten servicios a personas distintas de sus miembros, deberán determinar el impuesto que corresponda a la utilidad por los ingresos derivados de las actividades mencionadas en los términos del título II de la ley de impuesto sobre la renta a la tasa prevista en el artículo 9 de

la misma ley siempre que dichos ingresos excedan del 5% de los ingresos totales de la persona moral en el ejercicio de que se trate.

Lo antes mencionado implicara que cuando una asociación civil encuadre en el supuesto anterior, deberá separar los ingresos que se encuentren gravados en el título III, la complicación tal vez que se podría presentar sería en el caso de las deducciones autorizadas, para lo cual se deberá identificar las que correspondan a los ingresos gravados o las que se aplican a los ingresos exentos. Al respecto el artículo 137 del RLISR establece el procedimiento que se debe aplicar a las deducciones a cada tipo de ingresos, las deducciones que se aplicarán para este caso deberán reunir los requisitos de deducibilidad a que hicimos referencia en el capítulo anterior y, además esta se determinará como sigue:

- I. Tratándose de gastos de inversión que sean atribuibles exclusivamente a las mencionadas actividades, estos se deducirán en los términos del título II de la ley.
- II. Cuando se trate de gastos de inversión que sean atribuibles parcialmente a las mencionadas actividades, excepto en el caso de inversiones en construcción, estos se deducirán en la proporción que represente el número de días en el que se desarrollen las actividades mencionadas respecto del período por el que se efectúa la deducción.
- III. Tratándose de deducciones de inversión que se utilicen parcialmente para la realización de dichas actividades, estas serán deducibles en la proporción que resulte de multiplicar la que represente el área utilizada para desarrollar la actividad respecto del área total del inmueble por la proporción que represente el número de días en que se utilice respecto de 365.

2.9.4 Calculo de impuesto sobre la renta de remanentes distribuibles.

Existe la posibilidad de que las personas morales con fines no lucrativos distribuyan remanentes y sus integrantes considerarán como distribuible únicamente los ingresos que la persona moral les entreguen en efectivo o en bienes, la ley establece que cierto tipo de sociedades de este título III entre ellas menciona la de la fracción XVIII del artículo 79 (asociaciones civiles que se dediquen exclusivamente a la administración de un inmueble de propiedad en condominio) considerarán remanente distribuible, aun cuando no lo hayan entregado en efectivo o en bienes a sus integrantes o socios, el importe de las omisiones de ingresos o las compras no realizadas e indebidamente registradas; las erogaciones que efectúen y no sean deducibles en los términos del Título IV de esta Ley, salvo cuando dicha circunstancia se deba a que éstas no reúnen los requisitos de la fracción IV del artículo 147 de la misma; los préstamos que hagan a sus socios o integrantes, o a los cónyuges, ascendientes o descendientes en línea recta de dichos socios o integrantes salvo en el caso de préstamos a los socios o integrantes de las sociedades cooperativas de ahorro y préstamo a que se refiere la fracción XIII de este artículo. Tratándose de préstamos que en los términos de este párrafo se consideren remanente distribuible, su importe se disminuirá de los remanentes distribuibles que la persona moral distribuya a sus socios o integrantes.

En el caso en el que se determine remanente distribuible en los términos del párrafo anterior, la persona moral de que se trate enterará como impuesto a su cargo el impuesto que resulte de aplicar sobre dicho remanente distribuible, la tasa máxima para aplicarse sobre el excedente del límite inferior que establece la tarifa contenida en el artículo 152 de esta Ley(35%), en cuyo caso se considerará como impuesto definitivo, debiendo efectuar el entero correspondiente a más tardar en el mes de febrero del año siguiente a aquél en el que ocurra cualquiera de los supuestos a que se refiere dicho párrafo

En resumen para una buena gestión en el manejo del área contable y con la finalidad de evitar pago de impuestos innecesario, será importante evitar que se genere un remanente distribuible por compras no hechas o indebidamente registradas esto puede generar una contingencia grave para la persona moral.

2.9.5 La asociación civil en materia de Impuesto al Valor Agregado.

Cuando hablamos de este impuesto que grava el consumo es necesario primeramente por explicar quiénes son sujetos de este impuesto, por ende, en los términos de esta ley de IVA, estarán obligados al pago del impuesto al valor agregado, aquellas personas físicas y morales que en territorio nacional realicen los actos o actividades gravados.

Ahora bien en la ley de impuesto al valor agregado no se harán distinciones como en la ley de ISR en cuanto a que si son personas morales del título II o Título III si son sociedades mercantiles o asociaciones civiles, a lo que en esta ley se estará, es a la actividad que realiza la persona moral la cual determinara si está gravado o exento.

Los actos o actividades gravados por la ley son:

1. La enajenación de bienes.
2. prestación de servicios independiente.
3. Otorgar el uso o goce temporal de bienes.
4. Importación de bienes y servicios.

Por lo anterior cualquier asociación civil realiza alguna de las actividades o actos anteriores, estará sujeta al pago del impuesto.

Prestación de servicios exentos.

Ahora bien la tasa general del IVA es del 16%, pero existe también la llamada tasa del 0% y hasta hace unos años cuando se llevaban a cabo operaciones en zona fronterizas, la tasa era del 11%(supuesto que fue derogado, entrando en vigor a partir del el 1 de enero del 2014 la tasa del 16%) , inclusive habrá actividades que no son sujetas de este impuesto considerados como actos exentos, en el caso de las actividades que realiza una asociación civil como administradora de un régimen en condominio estarán exentas, esto por ser de los servicios que se enumeran dentro del artículo 15 en su fracción XII de la ley de IVA como exentos, que al pie de la letra se transcribe: *“los proporcionados a sus miembros como contraprestación normal por sus cuotas y siempre que los servicios que presten sean únicamente los relativos a los fines que le sean propios, tratándose de:*

- a) *Partidos, asociaciones, coaliciones y frentes políticos legalmente reconocidos.*
- b) *Sindicatos obreros y organismos que lo agrupen.*
- c) *Cámaras de comercio e industrias, agrupaciones agrícolas, ganaderas, pesqueras o silvícola, así como organismos que la reúnan.*
- d) *Asociaciones patronales y colegios de profesionales.*
- e) *Asociaciones o sociedades civiles organizadas con fines científicos, políticos, religiosos y culturales, a excepción de aquellas que proporcionen servicios con instalaciones deportivas cuando los valores de esta representen más del 25% del total de las instalaciones.*

Como ha de observarse en el inciso a) incluyen a las asociaciones, razón y fundamento para estar exentos de IVA incluso hasta la miscelánea de 1999 la autoridad realizó una aclaración en la regla miscelánea 5.3.4 estableciendo:

“Se considera que las asociaciones civiles que presten exclusivamente el servicio de administración de un inmueble de propiedad en condominio a sus miembros, como contraprestación normal por sus cuotas, se encuentra dentro de la exención prevista en el artículo 15 fracción XII de la ley de IVA , la cual se dejó de publicar.

Esto se viene a reforzar por lo comentado en el artículo 33 del RLIVA que dice textualmente:

Artículo 33. Para los efectos del artículo 14 de la Ley, tratándose de las cuotas que aporten los propietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio o a cualquier otra modalidad en la que se realicen gastos comunes, que se destinen para la constitución o el incremento de los fondos con los cuales se solventan dichos gastos, el impuesto se causa sólo por la parte que se destine a cubrir las contraprestaciones de la persona que tenga a su cargo la administración del inmueble.

Este es un tema resulta de suma importancia ya que actualmente las plazas comerciales de Mexicali que se manejan bajo el régimen en condominio causan el impuesto al valor agregado a las cuotas de mantenimiento, la razón recae que la facturación siempre se realiza al usuario del local, es decir al arrendatario, y al no ser considerado como miembro del régimen se le causa el IVA, ahora bien la pregunta recae que pasa con aquellos locales que siendo dueños del mismo si lo trabajan y se les factura a ellos directamente porque se les causa dicho impuesto, (fundado en preguntas a los gerentes de las plazas comerciales), esto se debe a que al no estar dentro del acta constitutiva de la asociación no queda claramente identificado su calidad de miembro, para solventar esto se tendría que facturar a los propietarios de los locales, agregarlos a la asociación y esperar que las autoridades fiscales no especulen que el que realmente recibe el servicio es el arrendatario y no el propietario,

Acreditamiento del IVA

Dentro del reglamento de IVA en su artículo 20 no regula la manera en que el condómino del inmueble puede acreditar

Artículo 20. Para los efectos de las disposiciones que establece la Ley en materia de acreditamiento, éste podrá ser realizado por los contribuyentes que

realicen actividades por las que se deba pagar el impuesto en inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, en la parte proporcional que les corresponda del impuesto trasladado en las operaciones que amparen los gastos comunes relativos al inmueble de que se trate, siempre que además de los requisitos que establece la Ley, se cumpla con lo siguiente:

- I. Que los gastos de conservación y mantenimiento sean realizados en nombre y representación de la asamblea general de condóminos por un administrador que cuente con facultades para actuar con el carácter mencionado otorgado por dicha asamblea;
- II. Que el pago de las cuotas de conservación y mantenimiento las realicen los condóminos mediante depósito en la cuenta bancaria que haya constituido la asamblea general de condóminos para tal efecto;
- III. Que los comprobantes fiscales que amparen los gastos comunes de conservación y mantenimiento se expidan a nombre de la asamblea general de condóminos o del administrador;
- IV. Que el administrador recabe los comprobantes fiscales relativos a los gastos comunes y entregue a cada condómino una constancia por periodos mensuales en la que se especifique:
 - a) Los números correspondientes a los comprobantes mencionados y el concepto que ampara cada comprobante, el monto total de dichos comprobantes y el impuesto respectivo, y
 - b) La parte proporcional que corresponde al condómino, tanto del gasto total como del impuesto correspondiente, conforme al por ciento de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva en el condominio de que se trate.

Igualmente, el administrador deberá entregar a cada condómino una copia de los comprobantes.

- V. En el caso de que el administrador reciba contraprestaciones por sus servicios de administración deberá expedir un comprobante fiscal a nombre de la asamblea general de condóminos, el cual servirá de base para elaborar las constancias en los términos establecidos en la fracción IV de este artículo, y
- VI. La documentación y registros contables deberán conservarse por la asamblea de condóminos o, en su defecto, por los condóminos que opten por el acreditamiento de los gastos comunes en los términos del presente artículo.

No se podrá optar por efectuar el acreditamiento del impuesto que corresponda a los gastos comunes en los términos del presente artículo, cuando las personas que presten los servicios de administración carezcan de facultades para actuar en nombre y representación de la asamblea general de condóminos.

Los intereses moratorios sobre cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, tampoco causaran el impuesto al valor agregado de conformidad con el artículo 15 de los ingresos exentos fracción X de los que deriven de intereses, inciso a) Deriven de operaciones en las que el enajenante, el prestador del servicio proporciones financiamiento relacionado con actos o actividades por lo que no se este obligado al pago del impuesto.

En este sentido esta facción se acoge a un principio de derecho donde el accesorio corre con la suerte del principal.

Una de las obligaciones de toda persona moral entre ellas las asociaciones civiles están obligadas a efectuar retenciones de IVA que se les traslade por los servicios personales independientes o el uso o goce de bienes, prestados u otorgados por personas físicas, esta obligación entro en vigor a partir del 1 de enero de 1999 se adicionó el artículo 1-A de la ley de IVA , de acuerdo a lo establecido en el presente artículo existe la obligación de efectuar la retención del IVA que se le traslade en la realización del acto, por consiguiente las retenciones que se efectúen se acreditarán en la declaración siguiente al entero de la retención.

En cuanto al procedimiento o forma de determinar el impuesto a cargo de una asociación civil de un régimen en condominio será a partir del 1 de Enero del 2003 al igual que para todas la personas físicas o morales en base a flujo de efectivo, en mi opinión es una acertada reforma fiscal por parte de los legisladores, ya que el IVA lo enteraras conforme lo vayas cobrando, ya que antes de la entrada de esta disposición, el IVA se enteraba conforme los causabas es decir al momento de realizar el acto, sin importar cuando se llegara a cobrar.

Ahora bien partiendo de lo antes expuesto debemos saber cuándo se debe considerar efectivamente cobrado, por lo tanto nos debemos remitir al artículo 1-B de la ley de IVA que establece que se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o servicios, aun cuando las contraprestaciones correspondan a anticipos, depósitos o cualquier otro concepto sin importar el nombre con el que se les designe o bien cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones, también se dispone que cuando se pague con cheque se considera que el valor de la operación, así como el IVA trasladado, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración. Entrada la vigencia de las reformas de IVA en el 2003, en cuanto a flujo de efectivo, el artículo 1-B creo una serie de cuestionamientos en cuanto a cuando se debe considerar efectivamente cobrado en el caso de pago con cheque, si es al momento de expedir el cheque a nombre

del acreedor o si hasta el momento de que este lo cobrara y se viera reflejado en nuestros estados de cuenta, la corriente que prevalece es la de considerar como efectivamente cobrado hasta que se refleje en los estados de cuenta, había opiniones en contrario quienes decían que el acreditamiento era al momento de que ser girara el cheque y existiendo en ese momento saldo en las cuentas bancarias, se debería considerar como efectivamente pagado y con esto quedaba satisfecho el interés del acreedor, sin embargo que pasaría si el acreedor no cobra el cheque, y siendo este un título de crédito prescribe a los seis meses, lapso que el acreedor lo puede hacer efectivo, que pasaría.

2.10 Importancia del reglamento de condominio y administración.

Es el reglamento, la piedra angular en la propiedad en condominio y de su buena redacción al igual que cualquier otro instrumento jurídico dependerá, en gran parte la armonía dentro del cualquier propiedad en condominio, ya que es de suma importancia para el buen funcionamiento del mencionado régimen, el reglamento establece las relaciones de los propietarios entre sí, y las que éstos tienen con las personas encargadas de la administración y del mantenimiento del inmueble.

“El Reglamento de copropiedad, afirma Julien Mayer, fija las reglas que deben seguirse para asegurar el buen funcionamiento de los servicios de del inmueble y las obligaciones de los copropietarios”

Cualquier ley, y la de Propiedad en condominio no se escapa de la regla de la imposibilidad de regir todas las situaciones y de prever todos los casos, infinitamente variados, que se presentan en la práctica. En consecuencia, el texto legal debe ser redactado en términos generales y por esto, en cada caso particular se hace sentir la necesidad de establecer un reglamento especial, adecuado al inmueble, en el que se limite la extensión de los derechos y de las obligaciones de cada uno de los dueños de los diversos locales y en el que se enuncien de una

manera tan precisa como sea posible, las modalidades del funcionamiento de los servicios del inmueble dividido por locales.

La necesidad de redactar un reglamento de condominio y administración varían según las legislaciones de cada país, en algunos es facultativos, en otros obligatorios dependiendo del número de propietarios y en otros como el caso de México se ordena que en la escritura constitutiva se incluya un reglamento en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios. Roger Thevenot (pagina 49)

El reglamento tiene gran aplicación durante la continuidad de un régimen en condominio, esto brinda un estado de seguridad jurídica al administrador del condominio y así mismo a los condóminos en general para actuar a favor de los lineamientos establecidos, de hecho cualquier reglamento de condominio y administración se encuentra regulado por la ley de la materia que en este caso es la Ley sobre el Régimen de propiedad en condominio de inmuebles, dentro de la ley se contiene un capítulo específico del contenido mínimo como requisitos de legalidad de dichos reglamentos los cuales serán los siguientes:

- I. Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando éstos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y los propios.
- II. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio.
- III. Las disposiciones necesarias que proporcionen la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- IV. Forma de convocar a Asamblea de condóminos y persona que la presidirá.
- V. Formas de designación, facultades y poderes del administrador.
- VI. Requisitos que debe reunir el administrador.
- VII. Bases de remuneración del administrador.
- VIII. Casos en que proceda la remoción del Administrador.

- IX. Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al Comité de Vigilancia.
- X. Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley.

Las disposiciones del Reglamento de Condominio y Administración, son de estricto cumplimiento para todos ya que tendrá fuerza de ley para quienes formen parte de este régimen, y esta fuerza coercitiva es tan cierta y tan amplia, que solo encuentra limitación en cuanto a las estipulaciones que puedan ir en contra de la propia ley.

La fuente de la que nace esta obligación de someterse a las exigencias del reglamento es, sin duda posible, el contrato. Cuando el régimen se constituye por varias personas, que teniendo algún derecho sobre el inmueble deciden dividirlo y adjudicarse proporcionalmente, los locales que lo integran, son estas los que laboran el reglamento, y salta a la vista el carácter contractual del mismo, pero en el caso más frecuente en la realidad es que sea una sola persona, llámese inversionista o grupo de inversionistas en concepto de sociedad, quien o quienes construya el inmueble con el fin de fraccionar y venderlo en distintos compradores sometiéndolo al régimen de propiedad en condominio, en esta hipótesis, se piensa que es también el contrato una fuente de obligaciones de los futuros propietarios, ya que si bien es cierto que el reglamento está elaborado por una sola persona, quienes adquieren, prestan su consentimiento para sujetarse a él, en el momento de comprar su local, celebrando un contrato de los que se conocen en la doctrina con el nombre de “contratos de adhesión” y será el contrato la fuente de obligaciones.

Para estudiar los efectos del reglamento tendremos en cuenta en primer lugar, a las partes que lo formularon, y después a los futuros adquirentes, y por último a los terceros que tienen alguna relación jurídica con los dueños de los locales comerciales.

- a) *Efecto entre las partes*: Como ya hemos descrito con anterioridad, el reglamento obliga como si fuera ley a las partes que lo suscriben, sobre esto no hay duda alguna, de hecho, la misma ley de la materia establece la obligación de establecer un reglamento.
- b) *Efectos del reglamento con relación a los terceros adquirentes*: El carácter obligatorio del reglamento se extiende a los causahabientes del propietario ya sean a título universal o particular. En nuestro derecho positivo se exige que el título constitutivo del régimen de propiedad del inmueble, en donde debe estar incluido el reglamento, debe registrarse en el Registro Público de la propiedad y por lo mismo será oponible a terceros. Además, por disposición expresa de la ley “en las escrituras de compra-venta de cada departamento o local se hará referencia a la escritura general que exige la ley y al apéndice de la misma escritura se agregará un ejemplar, firmado por las partes vendedora y compradora, del Reglamento de Condominio y Administración del edificio. En los testimonios, podrá insertarse dicho reglamento o bien se agregará a cada uno de ellos un ejemplar del repetido reglamento certificado por el notario, con esto el adquirente de una localidad en un edificio sometido al régimen de propiedad en condominio habrá celebrado con su enajenante un contrato de adhesión por el cual quedará subrogado en los derechos y las obligaciones que este tenía frente a los demás propietarios y a los órganos de administración del régimen. Las cláusulas del reglamento de condominio y administración en opinión de algunos juristas, comentan que por el hecho de figurar en la escritura de compraventa y de inscribirse en el registro público de la propiedad, se presume con la fuerza de una presunción juris et jure y a nadie es lícito el alegar su ignorancia o desconocimiento. Virgilio Reffino Pereira(pagina 47)
- c) *Efectos del reglamento con relación a terceros*: El reglamento de Condominio y Administración puede válidamente oponerse a cualquier tercero que tenga alguna relación jurídica con el propietario, como podría ser un arrendatario o

un acreedor hipotecario, ya que como hemos mencionado anteriormente, las obligaciones y derechos derivados del reglamento son inherentes al derecho de propiedad del local, y no puede separarse de éste.

La ley exige que el reglamento inicial se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, pero es omisa acerca del deber de registrar las modificaciones a dicho reglamento, de los que se deduce que no es obligatorio este requisito cuando la alteración no implique una modificación al dominio.

De lo esbozado anteriormente sobre el reglamento del condominio podrá ser de utilidad para el lector un formulario de reglamento enfocado a centros comerciales incluido como anexo "A" de este trabajo de investigación, con el fin de que se conozcan las distintas reglamentaciones a las que se sujetan los condóminos, ya que al conocer tal información, permitirá propiciar mejores niveles de convivencia, así como preservar y acrecentar el valor de los inmuebles, en beneficio del patrimonio de todos sus propietarios, la administración profesional de condominios tiene un costo elevado, y los propietarios de un condominio pueden llegar a tener limitaciones de carácter económico para recurrir a ella. Sin embargo, estas limitaciones podrán ser superadas a través del ingenio, la participación intelectual y práctica, y las actividades positivas de todos los dueños y condueños para llevar a cabo una buena administración del condominio, de manera que no resulte una carga excesiva u onerosa para sus integrantes, de igual manera el reglamento presentado deberá ser modificado de acuerdo a las necesidades que en lo particular se apliquen.

En nuestra experiencia que a lo largo de los años se ha presentado en la aplicación del reglamento de condominio, en las que el condómino es recurrente en el incumplimiento, siendo el atraso en sus cuotas de mantenimiento y otra no tan recurrente pero importante es el cambio de giro comercial sin la autorización de la asamblea, este último punto es de suma importancia para controlar y equilibrar los

giros comerciales, por ello será importante presten importancia a estos dos puntos implantando sanciones que minimicen el interés de que el condómino recaiga o haga abuso de lo antes más destacado que se debe tener en cuenta antes de realizarlo es la aplicación de sanciones cuando un usuario y/o condómino realiza cambio de giro comercial sin autorización de la asamblea de condóminos y el tasa de interés por mora, se trae a colación por la razón de que son actos de residencia que un condómino suele hacer, y esto ayudara a minimizar en mayor medida que el condómino quiera infringir el reglamento, al establecer sanciones elevadas para este caso y con respecto a la tasa de interés cuando realizamos nuestro primer reglamento de condominio para uno de los centros comerciales ciudad de Mexicali, que fue tomado y modificado de otro centro comercial

2.11 Arrendamiento de un local comercial dentro del Régimen de Propiedad en Condominio.

El dueño de un piso, departamento o local, puede arrendarlo a quien crea conveniente, sin que esto constituya un cambio de destino del local, el contrato de arrendamiento se regirá por las reglas del derecho común, y las relaciones entre propietarios e inquilinos, en términos generales, no diferirán de las normas usuales, más sin embargo, dada la ubicación del departamento arrendado existen algunas circunstancias especiales, con relación a los derechos y deberes del arrendatario y del arrendador. En primer lugar, el derecho de uso del inquilino tendrá las mismas restricciones que el derecho de propiedad de quien se lo arrendó y que como se ha visto se encuentran consignadas en la ley, en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento de condominio y administración del edificio. Esto no es sino el resultado lógico del origen de los derechos de uso del inquilino, pues éstos provienen de la transmisión de sus propios derechos de uso le hace el arrendador y es claro que este no pueda transmitirle más facultades de las que el mismo tiene.

Para que el arrendatario conozca bien sus obligaciones, es conveniente que en el contrato de arrendamiento se agregue: un ejemplar del reglamento de

condominio y administración y otro de la escritura constitutiva del régimen, o bien que se consignen en el cuerpo mismo del contrato las limitaciones que provengan del reglamento o de la escritura.

En cuanto a los derechos del arrendatario al uso de los elementos comunes, hay que considerarlo subrogado en igual grado que le propietario, o sea, en la misma proporción que corresponda al local dado en arrendamiento.

Si el inquilino no cumple con sus obligaciones, el administrador deberá demandarle, llamando a juicio al propietario, la desocupación del local, así mismo el arrendatario no intervendrá en la administración de los elementos comunes ni estará obligado a soportar las cargas generales del edificio que permanecen a cargo del propietario, no concurrirán a las asambleas, pues éstas deben integrarse exclusivamente por los dueños de los locales.

2.12 Funcionamiento y explotación de las áreas comunes cuando las cuotas de mantenimiento son insuficientes para el manejo del centro comercial.

Cuando se habló de la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio, se ha asentado que el dueño de un local es propietario exclusivo de éste y copropietario de los bienes comunes. En capítulos anteriores se hizo referencia sobre la propiedad privada de cada propietario del local, ahora se analizará sobre los derechos de copropiedad que existe sobre las áreas comunes.

Se empezara por definir el concepto bienes comunes, dice Negri, que son bienes comunes los que, considerados necesarios o indispensables para el fin propuesto, no se hallan sometidos a la voluntad de uno o varios propietarios, sino a la decisión del conjunto de todos ellos en la forma y por el órgano que la ley ha creado con ese objeto.

Fundándose en el principio de que en materia de derechos de los propietarios, su voluntad, consignada en las escrituras o en el reglamento, es la que impera, podemos afirmar que en un edificio o centro comercial sometido al régimen de propiedad y condominio, pueden existir determinados bienes que no sean de propiedad exclusiva de un propietario, ni tampoco pertenezcan pro indiviso a la totalidad de estos, sino que solamente sean comunes a un cierto grupo de propietarios, de hecho la ley de la materia que rige al estado de Baja California, nos da una lista de fracciones en su artículo 25 de lo que son áreas de uso común, las que serán:

- I. El terreno, sótanos, pórticos, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, techos, senderos, elevadores y calles interiores, así como los espacios que hayan sido señalados en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos, excepto los de propiedad exclusiva;
- II. Los locales destinados a la administración, portería y vigilancia;
- III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, extintores, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;
- IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general; y,
- V. Cualesquiera otras partes o instalaciones de condominios que se resuelvan por unanimidad de los condóminos o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su parte primitiva, fijada en la escritura constitutiva del régimen de propiedad, más, sin embargo, bien puede suceder que existan partes comunes sólo

a varios propietarios. Una interpretación ligera de la ley de la materia tal vez nos haría pensar que como la ley no distingue entre bienes que sirven sólo a un determinado grupo de propietarios, y los que sirven a la totalidad, nosotros tampoco debemos distinguir

Es imperante pronunciarse sobre el análisis de un tema tan importa como son los beneficios que brindan a los condóminos el uso y explotación de las áreas comunes en los centros comerciales, ya que representa un área de oportunidad muy grande para poder explotarlas en su beneficio, en la gran mayoría de estos comercios o al menos en el ciudad de Mexicali, el problema que se enfrenta el administrador del condominio, son la falta de recursos para el mantenimiento del inmueble, esto debido a que las cuotas de mantenimiento y administración por si solas llegan a ser insuficientes para sufragar los gastos que se presentan, esta causa se debe a factores económicos como suelen ser los incremento en los precios de los bienes y servicios de consumo que son necesarios para el buen funcionamiento del inmueble, llamase incremento de salarios, productos de limpieza y servicios que se afectan con el minino del factor inflacionario, pero existen otros indicadores externos que afectan los incremento de otros productos y servicios que llegan a ser representativos en el común de los gastos operativos, como son las tarifas eléctricas y algunos artículos de limpieza que sus precios van en relación al alza en los precios del petróleo, y si a eso se le agrega el clima tan extremo que se tiene en Mexicali, el consumo de energía eléctrica llega a ser uno de los gastos más representativos en un presupuesto de gastos para las cuotas de mantenimiento, otros erogaciones a tomar en cuenta y que no están contempladas dentro del presupuesto anual, son los gastos extraordinarios que nunca suelen faltar, estos pueden llegar a ser muy críticos en la gestión financiera si no existe un debido control en el área operativa, será suficiente con facilitar un ejemplo para darse una idea de tal magnitud, la falta de capacitación del personal de mantenimiento puede llegar a costarle miles de dólares, será el error humano sin la pericia suficiente en el manejo de equipos tan costos como puede ser los aire acondicionado conocidos como chillers con precios arriba del medio millón de

dólares para que estos dejen de funcionar, o la falta de capacitación para atender situaciones de contingencia, son bastantes los factores y situaciones que afectan el incremento en las cuotas de administración y mantenimiento, que al administración solo se le presentan dos alternativas, una es subir el mantenimiento a sus condóminos, situación que por lo general es muy controvertida, y solo se usara cuando todas tus ideas o medios para la captación de ingresos hayan sido acotadas. Con el fin de no hacer más onerosas las cargas del condominio primero habrá que explotar al máximo el uso de área comunes para generar ingresos, para ello se realizara una planeación de las áreas comunes que se destinaran al arrendamiento, ya sea en pasillos o estacionamiento, todo esto previa autorización de la asamblea de condóminos o comité de vigilancia, es decir en la mayoría de los centros comerciales se establecen islas y/o módulos en los pasillos o la construcción de locales comerciales en el área de estacionamiento por el costo de una renta determinada que se someterán a la autorización mensual del consejo, otras de las áreas que brindan una ayuda económica en la captación de ingresos para la administración es la instalación de casetas o equipos de cobro por el uso estacionamiento siendo este uno de los proyectos más rentables que se pueda establecerse en un centro comercial.

Ahora bien no todo queda en el ámbito de generar más ingresos independientes de las cuotas de mantenimiento, el punto neuronal del condominio es el papel que juega el administrador quien tendrá que manejar de manera eficiente el presupuesto anual que tienen asignado, verificando que todos los gastos que se realicen sean aplicados a las zonas requeridas, con esto se generara un ahorro en partidas presupuestadas que se llevara a las reservas del condominio, también se podrán generar proyectos que conlleven un ahorro en los consumos de servicios o materiales del centro comercial, como sería la instalación de paneles solares que hoy en día están muy de boga, en mi experiencia en el manejo de centro comerciales, puedo decirles que las observaciones antes presentadas les traerán excelentes resultados, ya que a través de estos ingresos extraordinarios que van destinados a la mejora del inmueble en áreas comunes o

con el fin de amortizarlos contra presupuesto de gastos comunes y evitar con ello incremento en sus cuotas de mantenimiento.

2.13 De las asambleas de condóminos.

La asamblea de condóminos debidamente convocada y obrando dentro sus atribuciones legales y reglamentarias, es el órgano supremo del régimen de propiedad en condominio, en el recae la responsabilidad de tomar las decisiones más importantes respecto del inmueble, estas se dividen en las asambleas ordinarias y extraordinarias.

Las asambleas ordinarias serán aquellas que deben reunirse obligatoriamente cuando menos una vez al año y en las que se conocerá el informe del administrador, se revisarán y se aprobarán, en su caso, las cuentas que debe rendir el mismo administrador, se aprobará el presupuesto de gastos para el siguiente año y se determinará la forma en que se arbitrarán los fondos necesarios para cubrirlos.

En cuanto hace los votos en las asambleas, constituye este sin duda uno de los derechos más importantes del dueño del local, cada propietario dice la ley que en las asambleas de condóminos cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su local, represente del total del condominio, la votación será personal, nominal y directa, pero el reglamento de condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos, las resoluciones de asamblea serán tomadas por mayoría de votos de acuerdo a lo que cada ley de la materia y el reglamento del condominio prescriban, las asambleas serán presididas en la forma que prevea el Reglamento del Condominio, fungirá como secretario de ellas el Administrador, si es persona física y si es persona moral, la persona que esta designe.

Algo de sumo interés que va en contra del principio de mayoría absoluta, y que salvaguarda los derechos de la minoría, es lo referente a las asambleas cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, ya que se requerirá el además el 50% de los votos restantes del total de condómino para que sean válidos los acuerdos, en segunda convocatoria se requerirá el 75% de los votos asistentes para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a un acuerdo válido el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia a la resolución judicial, en el caso de Baja California la ley menciona que se presentará la discrepancia a las oficinas conciliadoras y calificadoras del ayuntamiento, facultándose a los miembros para hacerse representar por persona distinta del administrador.

Las asambleas extraordinarias se convocarán en cualquier época del año que se estime conveniente y tratarán de todos los asuntos que no estén reservados para las asambleas ordinarias

¿Cómo deberá hacerse esta convocatoria? Los preceptos de nuestra ley refiere a esta materia en el artículo 36 fracción III prescribe que “las convocatorias por lo general las convoca el administrador, pero también pueden ser hechas por el consejo de vigilancia, o cuando menos el 25% de los condóminos, y estas se realizarán cuando menos 7 días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, más días y hora en que se celebrará incluyendo la orden del día. Los condóminos y usuarios o sus representantes, serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito. Además, las convocatorias deberán colocarse en lugares visibles del condominio.

Es importante precisar que lo antes expuesto son requisitos que la misma ley ordena lleven las convocatorias, más sin embargo además no estará de más el que dichas convocatorias se fundamenten y motiven, ya que la convocatoria de entrada será el documento necesario en la mayoría de los casos para hacer valer los

derechos y obligaciones consignadas en la asamblea, una convocatoria carente de los requisitos de legalidad contrae la nulidad de los actos que en la orden del día se consignan.

Para poder llevar a cabo una asamblea de condóminos y poder declararla legalmente establecida, es requisito sine qua non que en virtud de la primera convocatoria se requiera un quórum del 75% del condominio, cuando se realice, en segunda convocatoria el, quórum será cuando menos del 51% del condominio, si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones de adoptaran por la mayoría de los presentes.

Es válido que en la misma convocatoria se señale el día y hora de la primera, segunda y tercera convocatoria, habiendo media hora entre una y otra.

2.14 Del Administrador.

La administración de un régimen en condominio podrá ser llevada por persona física o moral que designe la asamblea, y para ello los dos tipos de administradores que se contemplan son:

1. Administrador no profesional: Es el condómino o habitante de la propiedad exclusiva que, no siendo administrador profesional, sea nombrado administrador.
2. Administrador profesional: Es la persona física o moral, que no resida en el condominio, que demuestre capacidad o conocimiento en administración de condominios y que sea nombrado como administrador.

En la ley de régimen en condominio del estado de Baja California de 1973 eran tan solo 2 artículos que correspondían al concepto de administrador (artículos 28 y 29) y se contemplaba dentro del mismo capítulo de las asambleas, y de manera dispersa había menciones del administrador en otros artículos, la nueva ley vigente del 18 de junio del 2004, con su última reforma del 28 de abril del 2017, propone un

capítulo en específico de 9 artículos que comprende esta figura, en sus numerales mencionan los tipos de administradores que existen la forma de designación, facultades y poderes del administrador, sus obligaciones, entre otras.

Conforme a nuestra ley, puede designarse como administrador a uno de los propietarios o un tercero extraño al edificio, se puede decir que el administrador es, como dice la ley “ el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Hay que tener presente que la representación que le concede la ley al administrador se refiere exclusivamente a los asuntos comunes relacionados con el edificio y por lo mismo el administrador no será representante legal de los propietarios en asuntos que sean de interés solo particular de estos.

El doctor Nóbile, pretendiendo que el administrador es un órgano de la asamblea de condóminos y no un representante de los propietarios, afirma que sería inconcebible que un mandatario pudiera actuar contra el mandante mientras que el administrador del condominio puede hacerlo contra cada uno de los condóminos.

Mas sin embargo el administrador actúa en contra de un propietario que no cumpla con sus obligaciones, lo hace como representante del resto de los dueños de los locales, ya que para éstos el asunto es de naturaleza común para los demás condóminos.

El nombramiento del administrador condómino o administrador profesional deberá quedar asentado en el libro de actas de asamblea con la protocolización ante notario con el fin de que este pueda hacer uso de el poder con las facultades otorgadas para representación. Además, deberá ser presentado para su registro en las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación. Las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras emitirán dicho registro en un término de

quince días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes.

Dentro del actuar del administrador tendrá todas las facultades que fija la ley o establezca el reglamento de condominio y administración, la ley no es muy prolija al anunciar las facultades del administrador solo establece lineamientos generales, por eso es conveniente precisar el reglamento de la manera más completa posible, las atribuciones del administrador, en el artículo 45 de la ley de la materia menciona que corresponde al administrador:

- I. Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente;
- II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;
- III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de los Condóminos respectivos a las asambleas de los administradores;
- IV. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- V. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;
- VI. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;
- VII. Realizar las obras necesarias en los términos de la Fracción I del Artículo 29 de esta Ley;

- VIII. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;
- IX. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la Asamblea General;
- X. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del Condominio;
- XI. Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;
- XII. Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre:
 - a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;
 - b) Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos.
 - c) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente;
 - d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y
 - e) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio. El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la Fracción VIII del Artículo 37;
- XIII. Convocar a asambleas en los términos establecidos en esta Ley y el Reglamento del Condominio;
- XIII. Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio ajustándose a lo

- establecido por las leyes correspondientes y el Reglamento del Condominio;
- XIV. Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del Reglamento del Condominio y de la escritura constitutiva;
 - XV. Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el Reglamento del Condominio. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;
 - XVI. En relación con los bienes comunes del condominio, el Administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley; En caso de fallecimiento del Administrador o por su ausencia por más de tres meses sin previo aviso, el Consejo de Vigilancia podrá asumir estas facultades; hasta en tanto se designe un nuevo Administrador.
 - XVII. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil para el Estado de Baja California y su Reglamento;
 - XVIII. Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al Reglamento del Condominio;
 - XIX. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio, la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente para su cumplimiento;
 - XX. Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, una jornada de difusión e

instrumentación de los principios básicos que componen la Cultura Condominal

- XXI. El Administrador del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea, el respectivo libro de actas debidamente autorizado por las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la presente Ley.

2.15 De la formación de un comité de vigilancia y sus facultades.

Es muy usual que en el reglamento de condominio y administración se organice un consejo de propietarios encargado de vigilar la gestión del administrador, y de velar por la buena marcha de las relaciones entre los propietarios. A este consejo se le conoce con el nombre de comité de vigilancia y viene a ser un órgano de administración intermedio entre el administrador y la asamblea de propietarios, sus facultades serán únicamente las que se señalen la ley de la materia en su artículo 40, los derechos que se les confieran en el reglamento o en la escritura constitutiva, su función es meramente consultiva. No reemplaza ni uno ni otro organismo legal, su existencia responde al hecho práctico de que no es posible que el administrador deba recurrir a la asamblea en cualquier caso de duda o de difícil solución o interpretación, o comprometa bajo un solo criterio los intereses de la comunidad, ni es posible que la asamblea se esté reuniendo más o menos a menudo, pues la convocatoria requiere tiempo y de tramites que muchas veces, no los justifica la importancia del asunto, la presencia de este organismo intermedio allanaría muchos inconvenientes, y facilitaría grandemente la gestión del administrador, este órgano actúa de manera honorífica y ha de residir indispensablemente en el edificio común, para apreciar directa y personalmente el funcionamiento del conjunto, y llenar de ese modo una doble función; vigilar con la necesaria autoridad, la actuación del administrador y personal de servicio, e intervenir como elemento consultivo en caso de duda o de dificultad. Por otra parte, bien puede producirse el caso de una ausencia imprevista, temporal o definitiva del administrador, será razonable que exista el organismo que adopte

las medidas de urgencia mientras aquellas se convoca, otras de las funciones que tiene este organismo es revisar la situación financiera de la administración, es recomendable y muy usual que en centros comerciales este órgano de vigilancia tenga reuniones mensuales, en las que analizara los estados financieros y los reportes de erogaciones efectuadas por el administrador, así mismo coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

Es un requisito indispensable que desde antes de la constitución del régimen en condominio, se presente en el reglamento la forma de cómo se conformará el comité de vigilancia, la ley de la materia para el estado de Baja California en su artículo 49 señala que el comité de vigilancia se conformara de 2 o hasta 5 condóminos, en el que habrá cuando menos la participación del 25% que represente las minorías, en este sentido se podrá señalar dentro del reglamento por ejemplo que las tiendas anclas representaran un voto por cada una de ellas, un lugar de representación para el área de comida y uno para los demás locales, es decir manejar de la forma más conveniente y de acuerdo a los intereses del centro comercial cumpliendo con el requisito mínimo de ley antes citado, por razones lógicas se deben de involucrar los que tengan mayor indiviso dentro del centro comercial, ya que serían los más afectados en las decisiones que se tomen en la administración, incluso resulta conveniente manejar como invitados a los arrendatarios de las tiendas anclas, por la pericia que tienen en centros comerciales, limitando su participación a voz únicamente, ya que los dueños de los locales son los que tendrán derecho al voto.

2.16 Proyectos rentables y medidas adecuadas de administración, que debemos aplicar.

Dentro de los anexos de este trabajo de investigación hemos adjuntado formatos para la formulación y evaluación de proyectos que se quieran llevar a cabo con el fin de obtener ingresos extraordinarios o ahorros al implementarlos, en el caso específico se desarrolló para el cobro de estacionamiento, sin embargo, puede aplicar a cualquier proyecto en general, ya que van encaminados medir su rentabilidad y viabilidad.

Ahora bien existen proyectos no explorados por los centros comerciales de la localidad como son la instalación de paneles solares, desde mi punto de vista son proyectos rentables, puesto que los altos consumos de energía que se manejan en las plazas comerciales cerradas de Mexicali por el clima tan extremo que tenemos, llega a ser un gasto muy representativo que ocupa atención primordial.

En la mayoría de los centros comerciales cerrados de Mexicali a excepción de Plaza Nuevo Mexicali y Plaza Carranza, no existe proyectos como el cobro de estacionamiento, estos son uno de los medios mas utilizados por la mayoría de los centros comerciales en toda la republica para la obtención de ingresos extraordinarios y llegan a ser una de sus principales fuentes de ingresos.

Siguiendo con el tema de los proyectos rentables y de lo que representa el gasto tan importante de luz eléctrica, es muy recomendable invertir en equipos de alta eficiencia en el caso de que los actuales equipos no lo sean, esto va a representar un ahorro del 18 al 25 % de energía eléctrica

Tratar de usar tragaluces que permitan la entrada de la luz solar, esto ayudo evitar que se prendan lámparas durante del día, generando ahorros de energía.

En el tema de pisos es importante dependiendo de la magnitud del centros comerciales, en la ciudad de Mexicali, en algunos de ellos se maneja el mármol y áreas de cemento con pintura epoxica, que resulta ser muy cara, se realizó un estudio en el centro comercial Plaza Nuevo Mexicali que combinaba estos dos factores, y resultaba un gasto de mantenimiento importante donde se podría obtener ahorros cambiándolo a porcelanato, ya que se evitaría el gasto de la pintura, de pulido en pasta y accesorios para pulir y la mano de obra de pulidores, ya que la limpieza del porcelanato no ocupa de estos implementos, y se podría realizar con el mismo personal de limpieza que ya se tenía, en el caso específico de este centro comercial se estima un ahorro aproximado de 550,000.00 pesos anuales

Otro proyecto que puede ayudar al ahorro son los equipos llamados scaleBlaster que se instalan en los equipos de aire acondicionados llamados chiller que enfrían en base agua helada, son muy comunes en la industria, hoteles y centros comerciales, para el usos de estos equipos deben de llevar un químico que evita la incrustación, si se instalan estos equipos evitarías pagar pólizas de servicio y uso de químicos que van de 10,000 a 15,000 pesos mensuales, ayudando también en el ahorro del agua, estos equipos tienen tiempo en el mercado, sin embargo he visitado algunos centros comerciales que siguen pagando estas pólizas de servicios.

Otra media muy importante de control de gastos y que en lo personal me ha funcionado, es el control de metas por departamentos, se asignan metas de ahorro por áreas, que se deben estar monitoreando cada mes a través de reuniones con tus supervisores, manejando un cuadro comparativo de gastos realizados con gastos asignados como meta, señalando colores rojo, amarillo y verde, es decir si el gasto va desempeñándose de acuerdo a lo estipulado tendrá en un pizarrón su color verde, o si el gasto esta muy excedido color rojo, en el caso del color amarillo es preventivo, esto resulta muy visual entre el personal y se preocupan de cumplir sus metas porque se saben que está siendo evaluados, quedara a consideración de cada gerente si asigna un compensación al final del año por las metas cumplidas.

El gerente llevará un control de un presupuesto maestro que deberá ser monitoreado constantemente para ver la asignación de los gastos previamente presupuestados y tener un control mas puntual en sus finanzas.

Otras de las medidas que se debe instalar en los centros comerciales relacionados con el control de gastos, son el manejo del aire acondicionado a través de sistema o programa que pueda ser manipulado por la administración y no por el locatario, esto ayuda de dos maneras, la primera es que no queda al arbitrio del locatario el encender o no el equipo, ya que por ahorrar luz que realmente no es alto su consumo, este deja de prenderlos abriendo sus puertas para tomar el aire de los pasillos, esto hace que los equipos del centro comercial trabajen más haciendo más oneroso el gasto de luz para los demás, y la segunda es cuando algunos centros comerciales lo utilizan como medio de presión para el pago de las cuotas de mantenimiento quienes no pagan se les corta de este servicio.

Otras de las medidas utilizadas pero que suele ser muy cuestionada y mas por fisco, es cuando se utilizan outsourcing para el manejo de personal, existen dos maneras de utilizar este tipo de manejo de personal, una puede ser creando una sociedad alterna que tenga el personal, pero pagando las prestaciones totales en base a lo que perciben, esto se hace con el fin de evitar huelgas o problemas labores que afecten directamente al centro comercial, y el otro tipo de manejo de la outsourcing que desde mis punto de vista se ha abusado de esta figura pero que llega a ser un medio de reducción de costos en el pago de prestaciones de seguridad social, es las que utilizan a los empleados como asociados dándolos de alta en el seguro social con un salario mínimo y pagando parte de su salario como una prestación por ser asociado que es equivalente al sueldo total que percibe, con esto se evita pagar las prestaciones de seguridad social, es un tema muy álgido y que cada administrador tendrá que tomarlo en cuenta, en lo personal no estoy muy de acuerdo con ello.

3. Metodología

3.1 Diseño de investigación

El diseño de investigación será abierto y flexible explorando en las áreas de campo que se llevara sobre la Gestión de Centros Comerciales a través de una Asociación Civil, que será un tema de investigación encaminado ayudar a resolver problemas prácticos en temas relacionados con la administración de centros comerciales que se manejan bajo la figura del régimen de propiedad en condominio, mismos que son operados por una asociación civil, ya que una de los problemas principales que se presentan en este tipo de asociaciones es como hacer frente a los gastos con la simple aportación de las llamadas cuotas de administración y mantenimiento, que en la mayoría de la veces resulta insuficiente para llevar una gestión adecuada.

Por los **marcos generales de referencia básicos** y por el planteamiento del problema la naturaleza del presente trabajo de investigación se enfocará al método de **investigación cualitativa**, que basaremos en literatura y experiencias personales y de personas relacionadas con el tema, basada en enfoques de interpretación y comprensión de los datos y evaluaciones que se obtengan para hacer frente a una buena gestión administrativa que se genera por la insuficiencia en los montos de las cuotas de administración y mantenimiento de centros comerciales como principal forma de ingreso.

Por las **metas y/o objetivos de la investigación** será descriptiva, explicativa y evaluativa, ya que se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Estos estudios miden, evalúan o recolectan datos sobre diversos conceptos, aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar para describir lo que se está investigando es decir la investigación se circunscribe a una recolección de datos sobre la base

de una hipótesis planteada y experiencias en el área de investigación, que ha permitido describir los principales problemas en la gestión de centros comerciales.

A través de la investigación explicativa se establece una relación de causa y efecto, donde el interés será el impacto que tendría la gestión de centros comerciales con el solo uso de los recursos de las cuotas de mantenimiento y por otra parte la incursión de proyectos generadores de ingresos para solventar la falta de recursos en la operación.

A través de la investigación evaluativa se realizará un análisis de los resultados obtenidos en el presente proyecto.

El diseño de investigación se realizó bajo la base de los siguientes temas:

1. Formulación y planteamiento del problema.
2. Revisión bibliográfica y documental.
3. Redacción de objetivo general y específicos.
4. Redacción de hipótesis.
5. Redacción sobre fuentes de información.
6. Investigación documental y de campo.
7. Análisis de la información recolectada a través de las investigaciones documentales y de campo.
8. Elaboración de conclusiones y recomendaciones.

El objetivo general de la investigación es evaluar e implementar estrategias de administración y desarrollo de proyectos financieros, que apoyen la gestión de centros comerciales por la falta de recursos e insuficiencia en las cuotas de administración y mantenimiento, de este se desprenden los siguientes objetivos específicos:

Objetivos específicos:

1. Desarrollar una estrategia de manejo de los gastos operativos que puedan servir de apoyo aquellos centros comerciales de la localidad, que si bien pueden ya tenerlos, exista un medio de comparación o posible mejora a los ya establecidos, que ayuden a fortalecer la situación financiera.
2. Implementar una guía en de formulación y evaluación de proyecto de inversión, aplicando las herramientas financieras, con la finalidad de que sirva de apoyo de aquellos centros comerciales que carezcan de estos proyectos, como es el cobro de estacionamiento y que además este procedimiento aplicado, pueda servir de guía a cualquier proyecto de inversión que se desee implementar.
3. Mencionar estrategias en el manejo de los gastos a través de implementación de metas al personal de operación de áreas, aplicando presupuestos base para el logro de dichas metas.

Para poder realizar esta investigación las interrogantes a dar respuesta serán:

¿Cuáles son las estrategias financieras adecuadas que necesitan establecerse para una adecuada administración y mantenimiento de centros comerciales?

¿Cuál serían las estrategias financieras adecuadas que necesitan establecerse para una adecuada administración y mantenimiento de centros comerciales con el fin de que las cuotas de administración y mantenimiento sean autosuficientes para cubrir por si solas el gasto operativo, sin el uso de otros ingresos?

¿Es posible crear proyectos rentables dentro del manejo de asociaciones civiles que administran centros comerciales que apoyen en una gran medida las operaciones de dicha sociedad sin romper con su esquema de una asociación civil?

3.2 Población sujetos de estudio.

La población que será sujeto de estudio comprende básicamente a gerentes generales, administradores y contadores de centros comerciales, que tenga información en el manejo de las finanzas, que puedan aportar datos que ayudaran a resolver el planteamiento del problema.

Los centros comerciales de la zona son:

Plaza Nuevo Mexicali.

Plaza Cachanilla.

Macro Plaza del Valle.

Plaza Carranza.

Plaza Rio de Tijuana. (Plaza Abierta)

Plaza San Pedro.

3.3 La muestra.

Por la zona en que se realiza la investigación y por el tipo de comercio que se está estudiando, la muestra resulta ser muy pequeña, por lo que será en un 100%.

3.4 Instrumentos.

Los instrumentos utilizados en esta investigación para la recopilación de información son encuestas y las entrevistas, y como medio para poder acceder a su aplicación se utilizara correos electrónicos y llamadas telefónicas, y cualquier otro medio de electrónico que apoye a la recopilación de datos.

DISEÑO DE LA ENCUESTA APLICADA

PROYECTO DE TESINA

TEMA: LA GESTION DE CENTOS COMERCIALES

CUESTIONARIO DIRIGIDO A ADMINISTRADORES DE CENTROS COMERCIALES

OBJETIVO: Determinar si existe una variable constante de los centros comerciales que se constituyen baja la figura del régimen en condominio y/o centros comerciales

en general, donde las cuotas de administración y mantenimiento son insuficientes para hacer frente a las operaciones.

PLAZA COMERCIAL ENCUESTADA: _____

¿Cuál es la forma de cómo está constituida la sociedad que administra el centro comercial?

¿Cuáles son los distintos tipos de ingresos que percibe el centro comercial?

¿Qué porcentaje representa el total del gasto operativo corriente del total de ingresos que se perciben?

¿Qué porcentaje representa los ingresos de las cuotas de administración y mantenimiento del total de ingresos percibidos?

¿Es suficiente para cubrir el gasto corriente de su operación con los ingresos por cuotas de administración y mantenimiento?

¿Si opera bajo la figura del régimen en condominio paga impuestos de ISR e IVA?
IVA _____ ISR _____ N/A (NO, OPERO EN
ESTE REGIMEN) _____

¿Si opera bajo la figura del régimen en condominio, tiene dentro de su acta constitutiva de la administradora contemplado a todos los condóminos del centro comercial como asociados?

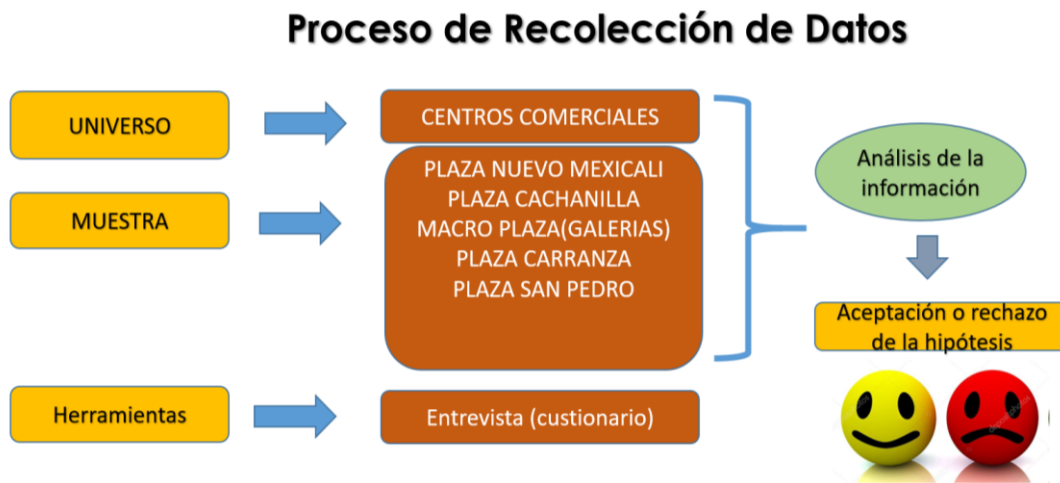
Si _____ NO _____ N/A (NO, OPERO EN
ESTE REGIMEN) _____

¿Los ingresos por cuotas de administración y mantenimiento que percibe, las cobra sobre la base a?

Rentas (que porcentaje) _____ En base a % de indiviso: _____

3.5 Procedimiento

De acuerdo al tipo de investigación, se realizaron encuestas previamente diseñadas con preguntas abiertas y cerradas, para ser aplicadas, para ello se les hará llegar previamente por correo electrónico y se agendará una cita con las personas que tienen el perfil para poder recabar la información requerida respondieran la encuesta.



3.6 Análisis de los datos recabados.

Se realizó un análisis de las encuestas recabadas, donde se puede observar que los centros comerciales cuentan con distintos fuentes de ingresos para el manejo del centro comercial, siendo el principal ingreso las cuotas de administración y mantenimiento, además de ingresos considerables en renta de espacios en áreas comunes de las llamadas islas o kioscos, en otros centros comerciales un ingreso muy representativo son los captados por cobro de estacionamiento, cabe mencionar que existen centros comerciales donde existe la figura del arrendamiento puro donde este es el principal ingreso y cobran su cuota de administración con base a un porcentaje de la renta.

3.7 Resultados de la información obtenida.

Después de realizar un análisis detallado de las encuestas planteadas a los administradores generales de los centros comerciales, se concluye que existe una variable común en todos ellos, y es que las cuotas de administración y mantenimiento por si solas, no son suficientes para hacer frente a los gastos corrientes, por lo que se tiene que hacer uso de otros ingresos como son la renta de las áreas comunes para poder cubrir los gastos corrientes del centro comercial.

De la encuesta recabada solo se ocupo al final de una sola pregunta para definir con claridad y de manera contundente la hipótesis planteada al inicio de este trabajo de investigación, que es:

¿Es un variable constante de los centros comerciales que se constituyen bajo la figura del régimen en condominio, que las cuotas de administración y mantenimiento sean insuficientes para hacer frente a las operaciones?

Dentro de la encuesta se planteó la siguiente pregunta:

¿Sus ingresos por cuotas de administración y mantenimiento cubren por si solas, el gasto corriente de su operación?

Sujeto de encuestado	Respuestas
PLAZA CACHANILLA	NO
PLAZA SAN PEDRO	NO
PLAZA NUEVO MEXICALI	NO
PLAZA CARRANZA	NO
MARCO PLAZA	NO

3.8 Conclusión

La determinación de las cuotas de administración y mantenimiento para centros comerciales que se constituye bajo la figura del régimen en condominio, se realiza a través de la elaboración de un presupuesto de gastos que se estima, se va realizar en el año, para después dividirse entre todos los condóminos en relación a un porcentaje que representa el área ocupada de su local del total del área construida, en otros centros comerciales donde se da la figura del arrendamiento puro, por lo general asignan un porcentaje aplicado a la renta que cobran por el local, y a esto se le considera como la cuota de administración y mantenimiento.

Hemos comprobado que el 100% de las plazas encuestadas, no alcanzan a cubrir su gasto corriente con el cobro de cuotas de administración y mantenimiento, es una constante en todos aquellos sujetos que fueron entrevistados, el comentario de uno de los gerentes que manejan varias plazas comerciales, comenta que en estados unidos este concepto de cuotas de mantenimiento alcanza perfectamente a cubrir los gastos, y los excedentes de otros ingresos por rentas de áreas comunes los utilizan para crear reservas u otras actividades, luego entonces nos preguntamos porque en México, o al menos en la ciudad e Mexicali donde se aplicó este estudio, esto no sucede de esta manera, haciendo un análisis de nuestros números esto se debe a que si aplicamos los factores de inflación y a veces incrementos en gastos

mayores a este factor, como es el caso de los costos de luz eléctrica que puede llegar a subir más de un 15 por ciento, puede llegar a ser muy onerosa la cuota de mantenimiento, por lo que se busca cubrir dichos gastos con los cobros de rentas de áreas comunes como es el caso de las islas, en otros de los casos el ingreso por cobro de estacionamiento, renta de espacios publicitarios y cualquier otro ingreso.

Si bien es cierto que en los últimos años la inflación se ha mantenido relativamente baja, no hay que olvidar nuestra historia sobre este tema, hemos pasado por situaciones donde la inflación en México llega a dos dígitos, contrario a estados unidos, es por ellos que los mismos locatarios hacen uso de dichos ingresos extraordinarios para no elevar el costo de la cuota de administración y mantenimiento.

En mi experiencia en el manejo de centros comerciales, el administrador debe ser conciencia en sus condóminos que no siempre se debe esperar cubrir los incrementos de los gastos con otros ingresos, ya que en la mayoría de veces los mismos condóminos se opondrán a un aumento en sus cuotas de mantenimiento, argumentando que existen otras fuentes para compensarlos, debe existir cuando menos cada dos años un incremento por inflación, e ir creando reservas para los gastos extraordinarios y las remodelaciones a futuro que se tendrán que realizar.

Referencias bibliográficas.

Borja Manuel, (1994) La propiedad de pisos o departamentos en Derecho Mexicano. Colins & Capitan (Tomo I 4ta edición).

Digesto, libro XLIII, Titulo VXII, Corpus Juris Civilis Romani, con notas de Godofredo. *Feinber Richard, & Meol Jennifer, (1986). A BRIEF HISTORY OF THE MALL.* Advances in Consumer Research Volume 18, 1991

Floris Guillermo, (1998). El Derecho Privado Romano.

González Jerónimo & Martínez.(1989 año) El Derecho Real de superficie y Propiedad sobre Pisos y Habitaciones.

Keinfield, (1986); Turchiana, (1990).

Pothier, tomo 16, paginas 188 y 189.

Pierre Poirier. Le Propoietaire D´Appartement.

Hernán Racciatti. Página 32

Bombeck, E (1985), "Lost Forever In A Shopping Mall," The Daily News, Sunday-December 22, p. 16.

Gruen, V., and Smith, L. (1960), Shopping Towns, U.S.A.: The Planning of Shopping Centers. New York: Van Nostrand Reinhold.

Jacobs, J. (1986), The Mall: An Attempted Escape From Everyday Life, IL: Waveland Press

Kowinski, W (1985) The Malling Of America: An Inside Look At The Great Consumer Paradise, New York: W. Morrow.

Turchiana, F. (1990), "The Unmallng of America," American Demographics, April, 36-39.

Roger Thevenot (pagina 49)

ANEXO A

PROYECTO DE INVERSIÓN EN EQUIPOS PARA EL COBRO DE ESTACIONAMIENTO

En esta parte del trabajo de investigación se mostrarán solo los formatos necesarios para la formulación y valuación de un proyecto de inversión, ya que para la presentación de este proyecto se realizó un estudio amplio que abarca las etapas de estudio de mercado, estudio técnico, etapa financiera y evaluación económica.

En una primera cedula que se denominara proyecto de inversión fija tiene la finalidad de mostrar de manera resumida los activos tangibles e intangibles del proyecto, sin embargo, se deben desarrollar otras cedulas que describan cada uno de estos conceptos.

PROYECTO DE LA INVERSIÓN FIJA DEL SISTEMA DE COBRO DE ESTACIONAMIENTO.

concepto	Nacional	Gts. De instal	Total
<u>ACTIVOS TANGIBLES</u>			
Equipos para estacionamiento	\$ 4,140,598	\$ 1,080,580	\$ 5,221,179
Equipo de computo para operar el estacionamiento	\$ 281,290		\$ 281,290.20
Señalamientos	\$ 20,000		\$ 20,000.00
maquina contadora de monedas	\$ 7,690		\$ 7,690.00
ups para respaldo de corriente	\$ 60,000		\$ 60,000.00
subtotal de activos tangibles	\$ 4,509,579	\$ 1,080,580	\$ 5,590,159
<u>ACTIVOS FIJOS INTANGIBLES</u>			
Gastos preoperativos de administración	\$ 78,332		\$ 78,332.00
Gastos preoperativos de operación	\$ 69,991		\$ 69,990.56
Gastos Financieros del periodo preoperativo	\$ 227,240		\$ 227,240.00
subtotal de activos intangibles	\$ 375,563		\$ 375,563
total de la inversión fija	\$ 4,885,141	\$ 1,080,580	\$ 5,965,722

En la siguiente tabla llamada programa de origen y aplicaciones de recursos que se dará en el periodo preoperativo, es decir el tiempo que se ocupa para la instalación final del proyecto.

PROGRAMA DE ORIGEN Y APLICACIONES DE RECURSOS						
NECESIDADES DE RECURSOS	PERIODO PREORATIVOS					suma
	TOTAL	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	
ACTIVOS TANGIBLES						
Equipos para estacionamiento	5,221,179	2,610,589	2,610,589			5,221,179
Equipo de computo para operar el estacionarr	281,290	140,645	140,645			281,290
Señalamientos	20,000				20,000	20,000
maquina contadora de monedas	7,690				7,690	7,690
ups para respaldo de corriente	60,000			60,000		60,000
-	-					-
subtotal de activos tangibles	5,590,159	2,751,235	2,751,235	60,000	27,690	5,590,159
ACTIVOS FIJOS INTANGIBLES						
Gastos preoperativos de administración	78,332	56,652		21,680		78,332
Gastos preoperativos de operación	69,991	34,995	34,995			69,991
Interes financieros del periodo preoperativo	227,240	29,900	65,780	65,780	65,780	227,240
subtotal de activos intangibles	375,563	121,547	100,775	87,460	65,780	375,563
CAPITAL DE TRABAJO	84,400				84,400	84,400
SUMA DE NECESIDADES DE RECURSOS	6,050,122	2,872,782	2,852,010	147,460	177,870	6,050,122
FUENTES DE RECURSOS						
Aportaciones de Accionistas	550,122	550,122		-		550,122
Crédito bancarios:	5,500,000	2,322,660	2,852,010	325,330		5,500,000
				-		-
TOTAL FUENTES	6,050,122	2,872,782	2,852,010	325,330		6,050,122

Ahora se deberá realizar una cedula que muestre un resumen de las fuentes de los recursos e inversión inicial a que se hace mención en la cedula anterior.

RESUMEN DE INVERSIÓN Y FUENTE DE FINANCIAMIENTO

INVERSIÓN INICIAL

Inversión fija	5,965,722	99%
inversión de capital de trabajo	84,400	1%
total	6,050,122	100%

FUENTES DE FINANCIAMIENTO

préstamos	5,500,000	91%
accionistas	550,122	9%
	6,050,122	100%

Se debe realizar también una cedula describiendo el capital de trabajo, que se aporta dentro del periodo preoperativo, y este debe de entenderse como aquella materia prima, inventario o efectivo necesario para empezar la operación, en este proyecto solo se considero los boletos de venta como inventario inicial para empezar el proyecto.

CAPITAL DE TRABAJO INICIAL DEL PERIODO PREOPERATIVO

CONCEPTO	IMPORTE
Boletos de inicio (200,000*10 dls millar)	40,000
Efectivo (10% de las ventas mensuales)	44,400
SUMA TOTAL DE CAPITAL DE TRABAJO	84,400

Se deben de presentar cedulas que describan los gastos operativos, de administración, de venta y en general cualquier gasto realizado para llevar a cabo la realización del proyecto, para el caso que nos ocupa serán las siguientes:

GASTOS PREOPERATIVOS DE OPERACIÓN

CONCEPTO	IMPORTE
Capacitación del personal para la capacitación del equipo	27,991
Tarjetetas de cortecia y papelerias	42,000
TOTAL DE GASTOS DE OPERACIÓN	69,991

GASTOS PREOPERATIVOS DE LA OBRA CIVIL

CONCEPTO	IMPORTE
obra civil de intalación de equipo	
fibra obtica 6 fibras 9/125(os1)color negra	80,000
metros de cable no 10 thhn viakon 4800mt	52,944
tubo pvc 2" 340 piezas	37,570
coples pvc 2" 100pzs	1,403
tubo pvc 1" 170pzs	8,107
conector pvc 2" 80 pzs	1,012
contras de 2" 80 pzs	648
coples pvc 1" 70 pzs	413
conector pvc 1" 50 pzs	150
contras de 1" 50 pzs	150
tubo steel 2" 380 pzs	83,733
tubo steel 1" 190 pzs	19,752
abrazaderas 2" 240pzs	2,043
abrazaderas 1" 120pzs	649
cajas de registro 4x4 40 pzs	3,838
conector c/t 2" 80pzs	3,231
conector c/t 1" 80pzs	752
coples 2" 140 pzs y coples 1" 80	8,999
tornilleria, mariposas y riel liso	11,589
varilla corr 3/8x30 250 pzs y 5/8x40 10pzs	26,013
malla para piso 10/10, alambre recodido c-16 y alambren	16,178
polin 6x6 10pzs, tubo negro 3/4 x6mts 5 pzs y triplay 10pzs	10,547
renta de cortadora y bailarina 10 dias	15,500
mano de obra de instalacion de tuberias e islas	130,000
<u>Remodelación de áreas de estacionamiento</u>	119,500
Para hacer las entradas se contempla: romper banquetas, tierra tucuruaguay, rentas de maquinaria y mano de obra	
TOTAL GASTOS DE LA OBRA CIVIL	634,722
TOTAL DE GASTOS POR INSTALACION FISICA DEL EQUIPO	417,868
Capacitación del personal para la capacitación del equipo	27,991
TOTAL DE GASTOS DE INSTALACION	1,080,580

CEDULA DE DESGOLCE DE GASTOS DE PREOPERATIVOS DE ADMINISTRACION

CONCEPTO	IMPORTE
Permiso de ayuntamiento anual	24,372.00
Dictamen de uso de suelo para estacionamiento	1,300.00
Factibilidad de uso de suelo	980.00
Liecencia de contruccion	1,200.00
Inspeccion de bomberos	1,300.00
Levantamiento topografico	7,500.00
proyecto geometrico	5,500.00
proyecto de rasantes	3,500.00
proyecto de senalamiento	7,300.00
senalamiento de proteccion de obra	3,500.00
memoria descriptiva	1,500.00
Señalamientos	20,000.00
PRPFECO permiso	380.00
TOTAL GASTOS	78,332.00

CEDULA DE DEPRECIACIONES.

El método de depreciación utilizado es el método lineal. De acuerdo a las entrevistas aplicadas y a la experiencia de los competidores el equipo principal que utilizan ha tenido una vida útil de más de 15 años, por lo que se está considerando que el activo se usará de manera uniforme a lo largo de su ciclo de vida.

La depreciación y amortización indican la cantidad el desgaste físico que el equipo va teniendo con el paso de los años proyectados. Los cargos anuales se calcularon en base en los porcentajes de depreciación permitidos por las leyes impositivas

DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES DE LA INVERSIÓN FIJA

	INVERSIÓN INICIAL	TASA DE DEPR. ANUAL	DEPRECIACION O AMORTIZACION ANUAL					VALOR EN LIBROS 5año
			1 año	2	3	4	5	
MOBILIARIO								
Equipos para estacionamiento	5,221,179	10%	522,118	522,118	522,118	522,118	522,118	2,610,589
Equipo de computo/sistema de estacion	281,290	30%	84,387	84,387	84,387	28,129		-
Señalamientos	20,000	10%	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	10,000
maquina contadora de monedas	7,690	10%	769	769	769	769	769	3,845
ups para respaldo de corriente	60,000	10%	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	30,000
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
GASTOS AMORTIZABLES								
Gastos preoperativos de administración	78,332	5%	3,917	3,917	3,917	3,917	3,917	58,749
Gastos preoperativos de operación	69,991	5%	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	52,493
Interes financieros del periodo preopera	227,240	5%	11,362	11,362	11,362	11,362	11,362	170,430
Total	5,965,722		634,052	634,052	634,052	577,794	549,665	2,936,106

Se deben de formular una serie de cedulas de los gastos o erogaciones que se incorporan a los diversos formatos como estados de resultados, balances y flujo de efectivo.

GASTO DE OPERACION

CONCEPTO	IMPORTE ANUAL-
Mantenimiento preventivo	168,000.00
Refacciones	18,000.00
Señalamientos por deterioro o daños	2,000.00
Seguro por robo total de vehiculos	93,192.00
Personal de operación (5 personas)	720,958.80
Material Consumible	18,000.00
costo de luz electrica equipos y oficina	105,916.93
uniformes	12,384.00
SUMA TOTAL	1,138,451.73

GASTO DE ADMINISTRACION

CONCEPTO	IMPORTE ANUAL-
PROFFECO permiso anual apartir 2019	380.00
papeleria	21,600.00
telefonía e intrnet, radiocomunicacion	18,000.00
	39,980.00

COSTO DEL BOLETEO

CONCEPTO	IMPORTE ANUAL-
Boletos (200,000*10 dls millar)t.c20	240,000.00

en el inventario de ticket se toma en cuenta aquellos que no pagaran por el tiempo de tolerancia de 20 minutos, esta cantidad fue dada por el proveedor.

costo unitario del boleto $10/1000=0.01$ centvos de dls

Determinación del ingreso por renta de cajones, este procedimiento se toma en cuenta la capacidad optima del proyecto y se aplica los cálculos con base a la forma de que los proveedores de estacionamiento lo realizan de acuerdo con su experiencia que han manejado en otros centros comerciales.

Capacidad máxima instalada en cajones	740
Tarifa por hora	5 pesos
Tiempo de Estancia	2 horas
Ticket promedio	10 pesos
Rotación del cajón de estacionamiento	2 veces se renta
Ingreso diario	14,800.00 pesos
Ingreso Mensual	444,000.00 pesos
Ingreso Anual	5,328,000.00 pesos

De acuerdo a los proveedores de estacionamiento este es el escenario sobre el cual ellos realizan sus estimaciones de rentas por cajón, para ello se calcula un ticket promedio, en este caso de 10 pesos, que resulta de multiplicar la Tarifa por hora de 5 pesos por el promedio de tiempo de estancia del vehículo que son 2 horas en este supuesto, esto multiplicado por la rotación del cajón de estacionamiento en el día que son 2 veces y el resultado se multiplicara por la capacidad máxima instalada que son 740 cajones, dando la renta diaria y multiplicada por 30 días para determinarla de manera mensual.

Una vez ya determinado los ingresos y gastos anuales se debe presentar una proyección de estado de resultados de cuando menos a 5 años

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS					
CONCEPTO	1	2	3	4	5
INGRESOS POR VENTAS	5,328,000.00	5,328,000.00	5,328,000.00	5,328,000.00	5,328,000.00
COSTOS DEL BOLETO	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00
UTILIDAD BRUTA	5,088,000.00	5,088,000.00	5,088,000.00	5,088,000.00	5,088,000.00
GASTOS GENERALES					
DE OPERACION	1,138,451.73	1,138,451.73	1,138,451.73	1,138,451.73	1,138,451.73
DE ADMINISTRACION	39,980.00	39,980.00	39,980.00	39,980.00	39,980.00
DEPRE. Y AMORTIZACIONES	634,052.07	634,052.07	634,052.07	577,794.03	549,665.01
UTILIDAD DE OPERACIÓN	3,275,516.19	3,275,516.19	3,275,516.19	3,331,774.23	3,359,903.25
COSTO FINANCIERO	772,281.60	731,415.83	684,283.39	629,923.32	567,227.26
UTILIDAD ANTES DE IMPTS	2,503,234.59	2,544,100.37	2,591,232.80	2,701,850.92	2,792,675.99
ISR 30%	750,970.38	763,230.11	777,369.84	810,555.27	837,802.80
UTILIDAD NETA	1,752,264.21	1,780,870.26	1,813,862.96	1,891,295.64	1,954,873.19

También se debe estimar una cedula que se llamará capital de trabajo proyectada a 5 años, financieramente se entiende como capital de trabajo activo circulante menos pasivo a corto plazo, la cual nos servirá para el calculo de flujo de efectivo.

PRESUPUESTO DE CAPITAL DE TRABAJO OPERATIVO						
CONCEPTO	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ACTIVO CIRCULANTE	84,400	84,400	84,400	84,400	84,400	84,400
Caja y Bancos	44,400	44,400	44,400	44,400	44,400	44,400
Cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
OTROS ACTIVOS(boletos)	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
PASIVO CIRCULANTE	-	770,970	783,230	797,370	830,555	857,803
cuentas por pagar	-	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
impuestos por pagar	-	750,970	763,230	777,370	810,555	837,803
CAPITAL DE TRABAJO	84,400	- 686,570	- 698,830	- 712,970	- 746,155	- 773,403
INCREMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	84,400	- 770,970	- 12,260	- 14,140	- 33,185	- 27,248

EN BASE A FLUJO DE EFECTIVO

CONCEPTO		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ACTIVIDAD DE OPERACIÓN							
	UTILIDAD NETA	-	1,752,264	1,780,870	1,813,863	1,891,296	1,954,873
MAS	Gastos financieros	-	772,282	731,416	684,283	629,923	567,227
mas/menos	Otros Gastos y productos	-					
	UTILIDAD DE OPERACIÓN	-	2,524,546	2,512,286	2,498,146	2,521,219	2,522,100
MAS	DEPRECIACION Y AMORTIZACION	-	634,052	634,052	634,052	577,794	549,665
MENOS	INVERSIONES EN CAPITAL DE TRABAJO (AC-PC)		(770,970)	(12,260)	(14,140)	(33,185)	(27,248)
	FLUJO EFECTIVO DE OPERACIÓN	-	3,929,568	3,158,598	3,146,338	3,132,198	3,099,013
ACTIVIDADES POR FINANCIAMIENTO							
	Aportaciones de capital	550,122					
	Préstamos de terceros	5,500,000	-	-	-	-	-
MAS	Entradas por financiamiento	6,050,122	-	-	-	-	-
	Pagos por préstamos	-	266,491	307,357	354,490	408,850	471,546
	Pagos por intereses	-	772,282	731,416	684,283	629,923	567,227
MENOS	salidas de financiamiento	-	1,038,773	1,038,773	1,038,773	1,038,773	1,038,773
	FLUJO FINANCIERO	6,050,122	2,890,795	2,119,825	2,107,565	2,093,425	2,060,240
ACTIVIDADES DE INVERSION							
MENOS	Inversiones en activos fijos	5,965,722		-	-	-	-
	capital de trabajo inicial	84,400					
	Salidas por inversiones	6,050,122	-	-	-	-	-
menos	OTROS GASTOS Y PRODUCTOS						
	Flujo neto en el año	-	2,890,795	2,119,825	2,107,565	2,093,425	2,060,240
	Caja y bancos al inicio		-	2,890,795	5,010,620	7,118,185	9,211,611
	Flujo acumulado		2,890,795	5,010,620	7,118,185	9,211,611	11,271,851
	Caja y bancos en capital de trabajo	44,400	44,400	44,400	44,400	44,400	44,400
	Flujo neto acumulado	44,400	2,935,195	5,055,020	7,162,585	9,256,011	11,316,251

Después de haber realizado el estado de resultados y el flujo de efectivo se deberá realizar el balance general proyectado a 5 años.

BALANCE GENERAL						
	AÑO	AÑO	AÑO	AÑO	AÑO	AÑO
	-	1	2	3	4	5
ACTIVO CIRCULANTE						
Caja y Bancos	44,400	2,935,195	5,055,020	7,162,585	9,256,011	11,316,251
Cuentas por cobrar		-	-	-	-	-
Otras cuentas de activo	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE	84,400	2,975,195	5,095,020	7,202,585	9,296,011	11,356,251
ACTIVO FIJO						
Activos tangibles	5,590,159	5,590,159	5,590,159	5,590,159	5,590,159	5,590,159
Activos intangibles	375,563	375,563	375,563	375,563	375,563	375,563
Depreciacion acumuladas		634,052	1,268,104	1,902,156	2,479,950	3,029,615
Total de Activo Fijo	5,965,722	5,331,670	4,697,617	4,063,565	3,485,771	2,936,106
TOTAL DE ACTIVOS	6,050,122	8,306,865	9,792,638	11,266,151	12,781,782	14,292,357
PASIVOS:						
PASIVOS CIRCULANTE						
Cuentas por pagar		20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
isr y ptu por pagar		750,970	763,230	777,370	810,555	837,803
TOTAL PASIVO CIRCULANTE		770,970	783,230	797,370	830,555	857,803
PASIVO NO CIRCULANTE						
Préstamo Bancario	5,500,000	5,233,509	4,926,151	4,571,662	4,162,812	3,691,266
TOTAL PASIVO	5,500,000	6,004,479	5,709,382	5,369,032	4,993,367	4,549,069
CAPITAL CONTABLE						
Aportaciones de los socios	550,122	550,122	550,122	550,122	550,122	550,122
Resultados del ejercicio anteriores		-	1,752,264	3,533,134	5,346,997	7,238,293
Resultados del ejercicio		1,752,264	1,780,870	1,813,863	1,891,296	1,954,873
TOTAL CAPITAL CONTABLE	550,122	2,302,386	4,083,256	5,897,119	7,788,415	9,743,288
TOTAL PASIVO + CAPITAL	6,050,122	8,306,865	9,792,638	11,266,151	12,781,782	14,292,357

Siguiendo con la etapa financiera se debe determinar el costo de capital promedio ponderado que resulta de promediar las distintas tasas de financiamiento que se tienen en un proyecto, en el presente solo utilizamos la tasa bancaria y la tasa mínima aceptada de capital de los accionistas.

En este caso fue del 11.41% sin embargo se realizó la deflactación de la tasa considerando la inflación.

COSTO DE CAPITAL

FUENTE DE FINANCIAMIENTO	PONDERACION	TASA	IMPUESTO	TASA DE COSTO	CCPP
Aportación de accionistas	550,121.61	9%	25%	25%	2.27%
Prestamos	5,500,000.00	91%	14.4%	4%	10%
	6,050,121.61	100%		35.05%	11.41%
					11.41%
				TASA DELFLACTADA (inflación estimada del 6%)	5.1%

Después se deberá realizar la evaluación económica con la finalidad de determinar si el proyecto es viable y rentable, a través de los métodos empleados que consideran el valor del dinero a través del tiempo como son Valor presente neto (VPN) y el cálculo de la TIR (Tasa interna de retorno) las siguientes cedulas:

VPN DE FLUJOS OPERATIVOS

		TREMA REAL		5.10%	FLUJOS OP.	
		Flujo operativo	Valor de rescate	total	VALOR ACUTAL	
INVERSIÓN INICIAL	-	-\$6,050,122		-\$6,050,122	-\$6,050,122	
Periodo 1	1.00	\$3,929,568		\$3,929,568	\$3,738,751	
Periodo 2	2.00	\$3,158,598		\$3,158,598	\$2,859,287	
Periodo 3	3.00	\$3,146,338		\$3,146,338	\$2,709,883	
Periodo 4	4.00	\$3,132,198		\$3,132,198	\$2,566,705	
Periodo 5	5.00	\$3,099,013	\$2,936,106	\$6,035,119	\$4,705,376	
				valor presente	\$16,580,002	
				inversion inicial	-\$6,050,122	
	VPN	\$10,529,880		valor presente Neto	\$10,529,880	

TIR

		Flujo operativo	Valor de rescate	total
INVERSIÓN INICIAL	-	-\$6,050,122		-\$6,050,122
Periodo 1	1.00	\$3,929,568		\$3,929,568
Periodo 2	2.00	\$3,158,598		\$3,158,598
Periodo 3	3.00	\$3,146,338		\$3,146,338
Periodo 4	4.00	\$3,132,198		\$3,132,198
Periodo 5	5.00	\$3,099,013	\$2,936,106	\$6,035,119

TIR 53% CON VALOR DE RESCATE

TIR 49% SIN VALOR DE RESCATE

Este tipo de proyectos en la mayoría de los centros comerciales ya existen, sin embargo, esta es una herramienta para que pueda ser aplicada en otros proyectos de inversión como es el de paneles solares, que están de moda hoy en día, cuando uno se acerca a las instituciones financieras solicitando crédito para este tipo de proyectos te solicitaran cuando menos esta información, para evaluar la rentabilidad y viabilidad del proyecto que se presente, otros tipo de inversión que te genera un buen ahorro son el invertir en el remplazo de equipos de aire acondicionado de alta eficiencia, ya que el costo de la energía, o mas bien la cantidad de energía que se consume en la región por su clima tan extremo, este consumible llega a representar un factor muy importante dentro de los gastos de un centro comercial.

ANEXO B

FORMULARIO DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN

Se presenta un formulario de reglamento de condominio y administración enfocado prácticamente a centros comerciales, por lo cual podrán adaptarse a las necesidades del usuario y a la administración eficaz de los mismos.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN

PARA EL CENTRO COMERCIAL

“NOMBRE “”

TITULO PRIMERO: DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO.

CAPITULO I Fundamento Legal y Definiciones.
CAPITULO II Descripciones.

TITULO SEGUNDO: BIENES DE PROPIEDAD SINGULAR Y EXCLUSIVA.

CAPITULO I Destino y uso de los bienes de propiedad singular y exclusiva.
CAPITULO II Derechos de preferencia
CAPITULO III De la ampliación y división de las localidades.
CAPITULO IV Normas relativas al uso y funcionamiento de las localidades

TITULO TERCERO: DE LOS BIENES COMUNES.

CAPITULO I De los gastos comunes.
CAPITULO II Del uso de Áreas y Bienes Comunes.

TITULO CUARTO: DE LA OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

CAPITULO ÚNICO: Normas de la Operación del Centro Comercial.

TITULO QUINTO: ASAMBLEAS, COMITÉ DE VIGILANCIA Y ADMINISTRACIÓN.

CAPITULO I De la Asamblea de Condóminos.
CAPITULO II Del Administrador.
CAPITULO III Del Comité de Vigilancia.

TITULO SEXTO: DEL CONDOMINIO.

CAPITULO I Modificaciones del Régimen de Condominio.
CAPITULO II Extinción, Destrucción y Reconstrucción
CAPITULO III De la transmisión de uso de locales.

TITULO SÉPTIMO: DE LAS CONTROVERSIAS Y SANCIONES.

CAPITULO ÚNICO

TITULO OCTAVO: DE LA ACEPTACIÓN.

CAPITULO ÚNICO

APÉNDICE No. 1. De las normas para la construcción de las Adaptaciones de los locales Comerciales.

APÉNDICE No. 2. De las normas de instalación y operación de los locales comerciales dedicados a la venta de comida, bebidas, nieves o similares para consumo en las áreas comunes.

ANEXO No. 1. Tabla de indivisos del Centro Comercial (Nombre).

ANEXO No. 2. Relación de Giros Comerciales.

ANEXO No. 3. Relación de porcentajes cuota de mantenimiento

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN
PARA EL CENTRO COMERCIAL
"NOMBRE "

TITULO PRIMERO
DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO
CAPÍTULO I
FUNDAMENTO LEGAL Y DEFINICIONES

Art. 1o.- Este reglamento es de observancia obligatoria para toda persona que adquieran la propiedad, el uso, goce, usufructo, o cualquier otro derecho, real o personal, sobre alguna localidad del régimen de condominio _____. El mismo se emite con fundamento en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de, Inmuebles para el Estado de Baja California, para ser aplicado al Centro Comercial "____ construido en la Ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, con una superficie de ____ M2 (cantidad en letra de metros cuadrados), y medidas, colindancias y antecedentes de propiedad que constan en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, de la que este Régimen es parte integrante.

Art. 2o.- Para efectos del presente Reglamento se definen los siguientes términos:

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO.- Es la agrupación virtual, solo para efectos de este Reglamento, de los predios en los que se divide el Centro Comercial " __nombre__ " y de las construcciones levantadas sobre los mismos predios; éstos no están fusionados, sino que están inscritos en el Registro Público de la Propiedad como entidades independientes y las construcciones están ligadas como se describe en el Artículo 4o

CENTRO COMERCIAL.- Es el conjunto de terreno y construcciones que integran el Centro Comercial " __nombre__ ", los cuales, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, se

encuentran destinados al desarrollo de sus actividades mercantiles específicas y determinadas. Su descripción se encuentra en el Artículo 5o de este Reglamento.

LOCALIDAD.- Son las áreas de propiedad exclusiva del condominio Centro Comercial “NOMBRE”, cerradas en forma permanente en todos sus linderos, con accesos al público en las zonas que se determina en los planos generales y especiales del condominio. La forma y modificación de las fachadas será aprobada por el Comité de Vigilancia. El destino de cada local es el que se señala en este reglamento, el cual no podrá variarse sino con autorización de la asamblea.

ÁREA RENTABLE BRUTA EN CADA LOCAL.- Es el conjunto de áreas que dentro de la superficie privativa de cada local se destine a: Áreas de Bodega de mercancías, incluyendo pasillos, vestíbulos de acceso al público Áreas de Display y de mercancía y aparadores, arreas de probadores, talleres de alteraciones y reparaciones y otras áreas accesibles al público en forma normal. La superficie de cada local se integra tal como se señala en el último párrafo del Artículo 7o de este reglamento.

Expresamente se excluyen del área rentable bruta los entresijos o tapancos de cada local que se utilicen, sin acceso al público, para bodega, taller de reparación u oficina.

CONDÓMINO - Es la persona física o moral que en calidad de propietario esté en posesión de una o más localidades de propiedad privada o que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario de una o más de dichas localidades. También tendrán la calidad de condóminos, las personas físicas o morales que hayan recibido una cesión de derechos fiduciarios, para efectos de su uso y disfrute o detente

Derechos como fideicomisario de uno o más de dichos locales en afectación directa en fideicomiso.

LEY DE CONDOMINIO - Es la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California.

CAPITULO II DESCRIPCIONES

Art. 3o.- Descripción del predio.- El Centro Comercial “NOMBRE” se constituye en la Ciudad de Mexicali, Baja California, con la superficie mencionada en el Artículo 1o y las medidas y linderos que constan en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, los que se tienen aquí por reproducidos para todos los efectos legales.

Art. 4o.- Descripción del conjunto arquitectónico.- Sobre los predios construcciones denominados CONJUNTO ARQUITECTÓNICO, según se expresa en el Artículo Segundo, se construye el Centro Comercial “NOMBRE”, dichos predios y construcciones están ligados arquitectónica y operacionalmente entre sí, existiendo tránsito peatonal, acceso y permanencia de instalaciones.

Art. 5o.- Descripción del Centro Comercial.- El Centro Comercial “NOMBRE” se encuentra construido sobre el terreno descrito en los artículos 1o y 3o de este Reglamento, y está integrado por Noventa locales, tres tiendas sub-anclas y dos tiendas anclas, o sea noventa y cinco localidades de propiedad privada.

Art. 6o.- El Centro Comercial “NOMBRE”, estará destinado al establecimiento y operación por los Condóminos o sus causahabientes, en sus respectivas localidades, de negocios mercantiles

en los giros y con las mercancías que para cada uno se establece en este Reglamento, a fin de ejercer con lealtad y propiedad el comercio

TITULO SEGUNDO
BIENES DE PROPIEDAD SINGULAR Y EXCLUSIVA
CAPITULO I
DESTINO Y USO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD SINGULAR Y EXCLUSIVA

Art. 7o.- El Régimen de Condominio contendrá:

- 1.- Localidades de propiedad singular y exclusiva
- 2.- Áreas de propiedad común

Son localidades de propiedad singular y exclusiva: Dos tiendas Anclas, tres tiendas Sub-anclas y Noventa locales comerciales. Todas las localidades se describen con su identificación, ubicación, superficie, medidas y linderos en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en condominio.

La superficie de cada localidad se calcula tomando las medidas a partir del centro de los muros que separan a los locales entre sí, o éstos de las áreas comunes. Además, el área de cada localidad incluye columnas, drenajes de techo y tuberías verticales

Art. 8o.- Conforme se establece en el artículo 9o a cada localidad de propiedad singular y exclusiva se le ha asignado un destino exclusivo con determinación del giro mercantil y especificación del tipo y clase de mercancía que podrá expendirse en cada una. Ningún condómino podrá variar el destino de la localidad, ni aún a título de anexidad o conexidad, es decir, que no se podrá modificar el giro mercantil, ni la mercancías destinadas para cada LOCALIDAD, sin que previamente se reforme el Artículo 9o de este reglamento con las formalidades que ordena el Artículo 47

Art. 9o.- El destino asignado a cada localidad consta en la relación que marcada como anexo No. 2 se agregó a la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio. Dicha relación se agregará a las adiciones o reproducciones del presente Reglamento

Art. 10o.- Los Condóminos o sus causahabientes podrán usar, gozar y disponer de las localidades con todos los derechos y deberes que resulten de la propiedad de esos inmuebles, de acuerdo a las leyes que les sean aplicables

Cada condómino podrá enajenar, hipotecar, gravar y arrendar en cualquier forma su localidad de propiedad singular y exclusiva, sin más limitación que la de respetar los derechos de preferencia consignados en la ley y en este reglamento

CAPITULO II
DERECHOS DE PREFERENCIA

Art. 11o.- Cada condómino podrá arrendar libremente su localidad, sin necesidad de otorgar derechos preferenciales, salvo que la asamblea de condóminos o el Código Civil establezcan una disposición en contrario

Art. 12o.- Cuando uno de los condóminos pretenda enajenar su localidad, deberá conceder el derecho del tanto en los términos que para tal efecto prevea la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Baja California, o la que en su caso llegué a sustituirla

CAPITULO III DE LA AMPLIACIÓN Y DIVISIÓN DE LAS LOCALIDADES

Art. 13o.- Salvo lo expresado en el segundo párrafo de este mismo artículo, ningún condómino podrá ampliar el área rentable bruta de su LOCALIDAD sin la autorización previa de la Asamblea de Condóminos, otorgada por el voto unánime de Condóminos que representen por lo menos el setenta y cinco por ciento de los indivisos del Condominio, y siempre que dicho Condómino asuma la obligación de incrementar a su costa el área de estacionamiento, de tal manera que conserve la misma proporción existente entre el área total de estacionamiento y la suma de área rentable bruta de todas las localidades de propiedad singular y exclusiva del Condominio. La ampliación del área rentable bruta realizada conforme a los términos del presente artículo, por ningún concepto modificará el indiviso de la LOCALIDAD por ampliar

El Comité de Vigilancia del Condominio podrá autorizar discrecionalmente la instalación de un entrepiso, tapanco o desván para uso de bodega de mercancía o piso de venta accesible al público, siempre que dicho Comité considere que la instalación no afecta alguna de las restricciones contenidas en el Artículo 15 del presente Reglamento, ni viola lo dispuesto en el Artículo 2o.

Art. 14o.- No podrán arrendarse o cederse en partes, ni tampoco dividirse, bajo ningún concepto, las localidades de propiedad exclusiva. Este tipo de actos solamente podrá ser autorizado por la asamblea general de condóminos

CAPITULO IV NORMAS RELATIVAS AL USO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES

Art. 15o.- Todo Condómino deberá cumplir y respetar cada una de las siguientes normas relativas al uso y operación del Centro Comercial "NOMBRE " " y de su localidad de propiedad exclusiva

A).- Mantener el mobiliario, equipo, decoración, cancelería e instalaciones de su localidad, con la misma presentación, funcionamiento y estado de conservación que tengan en el momento de apertura del negocio comercial que funcione en dicho local.

B).- No efectuar alteraciones a la localidad, salvo que sean permitidas por el Reglamento y autorizado por el órgano competente para ello, que designe el Comité de Vigilancia

C).- No modificar el decorado, equipo e instalación, mobiliario o la distribución de la cancelería de su LOCALIDAD, ni aún a Título de ventas especiales o de temporada, sin la previa aprobación por escrito del Comité de Vigilancia del CENTRO COMERCIAL

D).- Ningún Condómino podrá, sin autorización por escrito del Comité de Vigilancia, modificar los muros que dividan su LOCALIDAD de otras LOCALIDADES o de áreas comunes, ni realizar obras que intercomunicen a dos o más Localidades, sin autorización por escrito del Comité de Vigilancia

E).- Obtener del Comité de Vigilancia, por escrito y previamente a su instalación, autorización para instalar anuncios o cualquier tipo de publicación, dentro de su LOCALIDAD. En los cristales que se encuentren en el perímetro de la LOCALIDAD no podrán fijarse anuncios en ninguno de sus lados. Los anuncios o letreros en el interior no podrán colocarse a una distancia menor de diez centímetros de la cara interna del cristal

F).- Permitir el acceso a los registros sanitarios y similares que se encuentran en su LOCALIDAD; no dificultando o impidiendo tal tarea. El decorado, equipo, instalaciones y mobiliario que el condómino coloque, deberá adaptarse a tal circunstancia.

G).- Respetar y cumplir el horario y calendario de funcionamiento del CENTRO COMERCIAL establecidos en el presente Reglamento

H).- Conservar iluminados los aparadores y encendidas las luces exteriores de su LOCALIDAD dentro del horario que señala el presente Reglamento

I).- De ser necesario, instalar el equipo de aire acondicionado para absorber la carga térmica que el uso de su localidad genere en forma excesiva a la normal del Centro Comercial, lo cual será determinado técnicamente a satisfacción del Comité de Vigilancia, manteniendo dicho equipo en operación durante los horarios que como mínimo establezca el propio Comité

J).- Iniciar la operación de un giro mercantil con venta al público, a más tardar 30 días después de la inauguración del Centro Comercial, pero en todo caso respetando el giro de actividades que tiene asignado. Si adquirió el local después de inaugurado el Centro Comercial, a partir de la fecha de adquisición contará con el término antes indicado

K).- Mantener en su LOCALIDAD una imagen y prestigio comercial congruente con la alta calidad del CENTRO COMERCIAL y con la de los negocios comerciales que funcionen en el mismo

L).- Mantener su LOCALIDAD abierta al público diariamente, incluyendo los días inhábiles. En ningún caso deberá permanecer cerrado el giro comercial más de tres días consecutivos, salvo que cuente con autorización del Comité de Vigilancia

M).- Cuidar que el personal que labore en el establecimiento instalado en su LOCALIDAD, tenga las cualidades físicas y morales de educación y presentación necesarios y convenientes para dar y conservar al CENTRO COMERCIAL una óptima imagen y el más alto prestigio comercial y social. Así mismo, evitará que sus empleados, dependientes o terceras personas permanezcan en su LOCALIDAD en estado de embriaguez o bajo la influencia de algún narcótico o droga enervante

N).- Impedir que en su LOCALIDAD se realicen actos contrarios a la ley, a la moral o las buenas costumbres. No realizar o permitir que se realicen en su LOCALIDAD ningún tipo de encuestas, salvo las impuestas por la ley, las autoridades o por el Comité de Vigilancia.

O).- No realizar o permitir que se realicen actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de su LOCALIDAD ni permitir que se incurra en omisiones que produzcan los mismos resultados. No realizar actos u omisiones que agredan, injurien o calumnien al Administrador o al Comité de Vigilancia del Condominio, ni actos que atenuen contra el prestigio, buen nombre o imagen del CENTRO COMERCIAL o de cualquiera de los establecimientos comerciales en él instalados.

P).- Cumplir con las medidas preventivas y de seguridad que prevengan las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones legales.

Q).- Obtener y mantener vigentes todas las licencias, permisos y autorizaciones que se requieran para la apertura, uso y funcionamiento del negocio comercial establecido en su LOCALIDAD y cumplir con las disposiciones legales aplicables al respecto.

R).- Conservar su LOCALIDAD en perfectas condiciones de higiene y limpieza, así como conservar en las mismas el área frontal de su LOCALIDAD, comprendida en un diámetro de diez metros medidos a partir del punto central del acceso o entrada principal y de la entrada de servicio

S).- No introducir o conservar en su LOCALIDAD sustancias tóxicas inflamables o explosivas, excepto cuando tengan autorización previa y por escrito del Comité de Vigilancia del Condominio

T).- No hacer uso de su LOCALIDAD en forma que invalide o incremente el costo de la prima del seguro que contra diversos riesgos será contratado por el Administrador del Condominio en nombre de todos los Condóminos

U).- Llevar a cabo la carga, descarga e introducción de mercancías al Centro Comercial “NOMBRE”, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas por el Administrador del Condominio

V).- Colectar o reciclar diariamente la basura y los desperdicios de la LOCALIDAD y colocarlos en los lugares del Centro Comercial “NOMBRE”, que señale el Administrador del Condominio

W).- Ningún Condómino tendrá dentro de su LOCALIDAD animales de cualquier clase, salvo que esto sea propia del giro comercial. En tales casos, deberá cumplir con todas las condiciones de limpieza, ambientación y sanidad que señale el administrador del condominio o el comité de vigilancia

X).- No permitir que cualquier radio, televisión, altoparlante, fonógrafo, o aparato similar se instale fuera de su localidad. Dentro de su LOCALIDAD sólo podrá instalarse y funcionar alguno de estos aparatos con la autorización expresa y por escrito del Comité de Vigilancia del Condominio, la que otorgará dicha autorización siempre que el aparato no funcione a un volumen superior a sesenta y cinco decibeles

Y).- Permitir al Administrador y los miembros del Comité de Vigilancia penetrar a su LOCALIDAD para verificar que se está cumpliendo con todas las obligaciones contenidas en el presente Reglamento

Z) No sacar por ningún motivo mercancía a los pasillos, salvo con autorización del comité de vigilancia, las que se concederán con criterios generales a todos los condóminos. En estos casos, será bajo riesgo del condómino o usuario, cualquier daño, deterioro, sustracción o pérdida de mercancía ubicada en los pasillos

AA) La fachada exterior del edificio es del bien común por ser envolvente en las áreas comunes. Por tal motivo, no podrá modificar la fachada de su local, sin permiso de la asamblea de condóminos.

BB) Prestar el auxilio necesario, a efecto de que puedan realizarse las reparaciones requeridas en las áreas comunes frontales o contiguas a su local

CC) Vigilar que sus empleados utilicen el área de estacionamiento especialmente destinada para tal efecto.

DD) En todos los contratos de arrendamiento de locales, deberá incluir la obligación del arrendatario de respetar el giro que el local arrendado tenga asignado

Si el arrendatario incumple con esa obligación, el condómino deberá demandarle la rescisión del contrato, y en caso de no hacerlo, se le aplicarán las sanciones que prevé este reglamento.

EE) Pagar los consumos por consumo de energía eléctrica y agua.

TITULO TERCERO
DE LOS BIENES COMUNES
CAPITULO
DE LOS GASTOS COMUNES

Art. 16o.- Los derechos corporativos de cada uno de los condóminos, serán proporcionales a su indiviso, es decir, al porcentaje que el valor que su localidad represente respecto al valor total del Condominio. El indiviso de cada local consta en la tabla que se agrega como anexo no.1

Art. 17o.- Tratándose de las obligaciones económicas, y en especial las cuotas que deben conformar los fondos a que se refiere la ley y este reglamento, el procedimiento para individualizarlas será el siguiente: Una vez aprobadas por la asamblea general el presupuesto anual, o en su caso la cuota extraordinaria respectiva, se procederá dividirla entre el número de meses de que conste el presupuesto. El resultado se multiplicará por el factor que se identifica para cada uno de los locales en el anexo No. 3. La cantidad que así se obtenga, será el monto de la cuota que a cada local le corresponde en el mes de que se trate

Art. 18o.- A los condóminos cuyos locales comerciales tengan como giro la venta de comida para consumo en las áreas comunes del Centro Comercial, les corresponderá asumir derechos y obligaciones especiales. La reglamentación respectiva se ve consignada en el Apéndice número Dos, el que agregado forma parte íntegra del presente reglamento.--

Art.- 19.- Son gastos comunes del condominio

A).- Todas las erogaciones que se hagan para la conservación, reposición, reparación, sustitución, adición, mejoras, operación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes, así como cualquier otro que la Asamblea de Condóminos determine realizar en común.

B).- El costo de consumo de agua, drenaje, energía eléctrica, servicio telefónico y demás servicios que se utilicen en o para los bienes y servicios comunes

C).- Los que se eroguen para asegurar la estabilidad, seguridad, funcionalidad, salubridad, estética, y comodidad de los bienes y servicios comunes

D).- Las retribuciones, cualquiera que sea su denominación, que se cubran al Administrador, empleados, profesionistas, técnicos, empresas y personas que presten un servicio para la administración, mantenimiento y seguridad de los bienes y servicios comunes

E).- El costo de los materiales, equipos, enseres, implemento y demás elementos utilizados para la operación, administración, vigilancia y mantenimiento de los bienes y servicios comunes.

F) Los gastos que en forma especial sean aplicables a los condóminos cuyos locales comerciales tengan como giro la venta de comida para consumo en las áreas comunes, los que se ven especificados en el apéndice número Dos de este Reglamento

G) El importe de las primas de los seguros que contrae el Administrador con instituciones de seguros legalmente autorizados para asegurar el CENTRO COMERCIAL, incluyendo todas y cada una de los locales de propiedad singular exclusiva. Tales seguros serán por lo menos los siguientes: -

a).- Contra incendio, temblor, terremoto, ciclón y granizo, cristales, robo de bienes comunes, responsabilidad civil, rotura de maquinaria, explosión y otros riesgos

b).- No se incluyen los seguros de todos los bienes y mercancías propiedad de los Condóminos que se encuentren dentro de una localidad, ni tampoco los de responsabilidad civil por los daños que puedan ocasionar dentro o desde dentro de su localidad

c).- Un colectivo para cubrir la responsabilidad civil general del Centro Comercial ""NOMBRE

En las pólizas de dichos seguros, la institución aseguradora deberá aceptar lo que se conoce como "PACTO DE NO AGRESIVIDAD A TERCEROS" de tal manera que la aseguradora no pueda exigir responsabilidad a terceros por actos u omisiones que ocasionen el pago del seguro, debiendo por lo tanto renunciar al derecho de subrogación que tienen las compañías de seguros

H) Los que haya que erogar por concepto de publicidad, promoción, sondeos de opinión y estrategias de mercadotecnia, para el beneficio del Centro Comercial

Art. 20.- Los Condóminos están obligados a aportar las cantidades necesarias para crear dos fondos, uno para los gastos de mantenimiento y administración, y otro de reserva para la adquisición de implementos, maquinaria y reparación de inmuebles con que deba contar el Centro Comercial. Los importes de tales fondos serán determinados por la Asamblea General de acuerdo al presupuesto que al efecto formule el Administrador del Condómino y que en su periodo y términos aprueba la propia Asamblea. -

La aportación a los fondos que corresponda a cada Condómino, a los cuales se hace referencia en el párrafo anterior y en los artículos 17 y 18, deberá cubrirse en mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco días de cada mes, en proporción al porcentaje de indiviso que a cada condómino corresponda en los términos que se indican en el artículo 21 de este reglamento igualmente los condóminos del Centro Comercial están obligados a aportar las cantidades necesarias que acuerde la Asamblea de Condóminos para sufragar cualquier gasto común extraordinario, en los plazos y condiciones que acuerde la propia Asamblea de Condóminos.

Todos los pagos deben realizarse en las oficinas de administración del condominio, las cuales están ubicadas dentro del Centro Comercial, y por tal motivo son plenamente conocidas por los condóminos

Si por cualquier circunstancia las oficinas de la administración estuvieren cerradas durante el período de pago, el condómino deberá consignar el importe de su adeudo ante el Juzgado correspondiente. De no hacerlo así, incurrirá en mora.

Por ningún motivo podrán los condóminos retener las cuotas para gastos comunes a que se refiere este reglamento

Art. 21.- Cada Condómino contribuirá a los gastos de operación, mantenimiento y Administración, Seguros y de reserva para reposición de implementos y maquinaria en proporción al porcentaje que le corresponda en los términos de este reglamento.

Art. 22.- Cuando la localidad sea adquirida por una persona moral, en el contrato respectivo deberá indicarse el nombre del socio o accionista mayoritario, quien quedará obligado con la sociedad de manera mancomunada y solidaria por los adeudos que resulten de la aplicación de este reglamento. Si el socio o accionista mayoritario vende sus acciones o partes de la sociedad, no cesará su responsabilidad, hasta en tanto su sustituto no asuma la obligación solidaria respectiva

El comité de vigilancia podrá eximir de esta obligación a los condóminos que otorguen fianza para garantizar los adeudos que llegaren a generarse en su caso, o bien a aquellos que por su amplia solvencia moral y económica no exista duda de que cumplirán con sus obligaciones.

Art. 23.- Cuando la localidad sea adquirida por una persona física, se estará a lo siguiente:

a) El condómino deberá presentar fianza u obligado solidario, por los adeudos que deriven de gastos comunes, y los demás que prevea este reglamento.

b) Si el adquirente esta casado bajo el régimen de sociedad conyugal, o unido en algún otro tipo de copropiedad o comunidad de bienes que afecte a la localidad, deberá responder del 100% de los gastos comunes y demás obligaciones, salvo que haya puesto tal circunstancia en conocimiento del administrador dentro de los tres días siguientes a la fecha de adquisición

Art. 24.- Cuando no se pague una cuota por gastos comunes o cualquier otro concepto a cargo de un Condómino, dentro de los plazos para ello establecidos en este reglamento, además de

lo que le corresponda por principal, pagará un interés moratorio que se calculara diariamente multiplicando 1.50 por el costo porcentual promedio de captación que haya determinado el Banco de México el mes inmediato anterior a aquel a que pertenezca cada día de la mora. En caso de que el Banco de México dejare de publicar este indicador económico, la tasa de interés se generará aplicando el mismo factor de 1.5 al indicador que lo sustituya, y de no ser posible, se aplicará el interés legal que prevé el Código Civil del Estado de Baja California

Art. 25.- La falta de pago de gastos comunes, por parte de los condóminos, dará derecho al administrador a suspenderles el uso de los bienes y servicios comunes, por todo el tiempo que dure el incumplimiento

CAPITULO II DEL USO DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES

Art. 26.- El uso y disfrute de las áreas y bienes de propiedad común quedan sujetos al destino ordinario de cada uno de ellos, pero en todo caso deberán ser utilizados conforme a su propia naturaleza. .

Art. 27.- Cada Condómino gozara de los servicios e instalaciones generales sin restringir ni hacer más oneroso el derecho de los demás y deberá abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o que estorbe o dificulte el uso común. No podrá ceder el uso o enajenar su derecho sobre las áreas y bienes comunes, salvo lo dispuesto en la fracción II del Artículo 28.-

Art. 28.- Los Condóminos deberán ajustarse a las siguientes reglas para el uso de las áreas comunes

I.- Ningún Condómino podrá ocupar las áreas correspondientes a estacionamientos, pasillos, accesos, jardines, patios y demás áreas de propiedad común, sino para el fin al que fueron específicamente destinados en la escritura constitutiva del Condominio, y por ningún motivo podrá utilizarlas para su uso exclusivo

II.- Las áreas de los bienes comunes podrán ser utilizadas para cualquier actividad, mediante la autorización previa del Comité de Vigilancia en acuerdo tomado por el voto de la mayoría de sus miembros. El Comité de Vigilancia establecerá los términos y condiciones de tales usos, incluyendo los de la cesión del uso temporal de dichas áreas a los propios Condóminos o a terceros, así como dar al Administrador las facultades que juzguen pertinentes al respecto, En caso de que la cesión de uso sea onerosa, los provechos de la misma serán destinados por el administrador a los fondos de reserva para la adquisición de implementos, maquinaria y reparación de inmuebles.

TITULO CUARTO DE LA OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL CAPITULO ÚNICO NORMAS DE LA OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL

Art. 29.- El horario general del Centro Comercial y de las localidades que forman parte del mismo, será el que apruebe la Asamblea de Condóminos.

Excepcionalmente el Comité de Vigilancia del Condominio para autorizar modificaciones temporales al calendario y horario de funcionamiento de cada localidad. Para tal efecto, el Condómino interesado deberá presentar solicitud por escrito al Comité, en la que expresara la causa o causas que la funden, así como el horario o calendario que pretende adoptar. El Comité de

vigilancia a su vez tendrá un término no mayor de quince días a partir de la presentación de la solicitud, para resolver al respecto.

Art. 30o. Las áreas de estacionamiento del conjunto arquitectónico podrán ser utilizadas por los visitantes y los clientes del Centro Comercial, dentro del horario y calendario autorizados, siempre de acuerdo a su naturaleza y destino específico.

El Comité de Vigilancia establecerá el horario de los siguientes servicios: Alumbrado completo de áreas comunes, música ambiental de áreas comunes, horarios de oficinas de Administración, Guardias de Vigilancia, limpieza y mantenimiento, Aire acondicionado de áreas comunes.

Art. 31.- La introducción de mercancías a cada LOCALIDAD del Centro Comercial se hará de acuerdo con el horario, calendario y normas que determine el Comité de Vigilancia de Condominio.

Art. 32.- Al realizar adaptaciones de su local, el condómino deberá cumplir todas y cada una de las disposiciones que se precisan en el apéndice número uno, que se anexa al presente Reglamento, formando parte del mismo. El propietario de cada localidad, previamente a su instalación, deberá obtener del responsable del proyecto de Condómino o del Comité de Vigilancia, según será el caso, su aprobación por escrito del diseño, detalles constructivos, colores y especificación de materiales y de todo tipo de iluminación de los anuncios y letreros por instalar dentro de su LOCALIDAD.

Cada Condómino deberá identificar su LOCALIDAD, sea este interior o exterior del centro comercial, por medio de un letrero luminoso adosado al frente de la misma, de acuerdo a las siguientes normas:

A).- Las letras no deberán sobresalir del límite de las área de la LOCALIDAD mas de 20 (Veinte) centímetros hacia el área de paseos o áreas públicas

B).- El texto del letrero se limitara al nombre de la tienda

C).- En el caso de que el letrero contenga un logotipo o escudo, se autorizara siempre y cuando forme parte del nombre comercial del negocio que funcione en su LOCALIDAD.

D).- El anuncio deberá construirse con letras de plástico, aluminio, bronce o material similar, con iluminación interior, sin contar con lámparas expuestas.

E).- El anuncio deberá construirse de manera que la iluminación interior este oculta por material translucido, sin contar con lámparas expuestas, pudiendo tener lámparas de fondo completamente dentro de la letra

F).- La extensión del anuncio se limitara a la medida del frente del local, separado como mínimo en .75 metros de los límites en las tiendas localizadas a ambos extremos.

G).- Todos los letreros deberán fijarse al perímetro de la fachada de la localidad con elementos metálicos tratados contra la oxidación totalmente ocultos.

H).- Los letreros de tipo "CAJON " únicamente se permitirán cuando el cajón este a nivel de la superficie de la fachada y la superficie iluminada se limite a letras y/o superficies mínimas decorativas.

De considerarlo conveniente para el centro comercial, el comité de vigilancia podrá autorizar colocación de letreros en forma diversa a la descrita, atendiendo a las circunstancias particulares del caso que le sea planteada.

I).- En las puertas y aparadores sólo se permitirán letreros que indiquen el horario y teléfonos, debiéndose usar en éstos, letra cuadrada de oro, de hoja de 5 centímetros como máximo, sin iluminación exterior o interior.

J).- No se permitirán letreros o emblemas publicitarios, de fabricantes o del instalador o del constructor.

K).- Se permitirán letreros de señalamiento o los que las autoridades competentes exijan, como el caso de Restaurantes y letreros en el piso sujeto a la autorización del Comité de Vigilancia.

El administrador del condominio podrá supervisar en todo tiempo que la instalación de los anuncios y letreros sea conforme a lo que establece este reglamento y las leyes respectivas.

Cualquier letrero instalado en una LOCALIDAD en forma distinta a la indicada, sin la aprobación del Comité de Vigilancia, deberá ser retirado por el Condómino dentro de las veinticuatro horas siguientes de que así lo solicite el Administrador. De no hacerlo, la administración procederá a la remoción del mismo. Los gastos respectivos serán por cuenta del Condómino que haya provocado esta acción, y para reembolsarlos tendrán cinco días contados a partir de la fecha de la notificación de su monto.

Art. 33.- El Administrador del Condominio contratará a nombre de todos los Condóminos, con una Institución Aseguradora autorizada legalmente, por lo menos los seguros que se establecen en el Artículo 19 y 40 inciso U. El importe de las primas de los seguros formarán parte de las cuotas mensuales de administración y mantenimiento, y será pagada por todos los Condóminos del Centro Comercial, en proporción del indiviso de cada uno de ellos.

TITULO QUINTO ASAMBLEAS, COMITÉ DE VIGILANCIA Y ADMINISTRACIÓN

CAPITULO I DE LA ASAMBLEA DE LOS CONDOMINIOS

Art. 34o.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio y será competente para resolver todos los asuntos relativos a los bienes comunes y a los de interés común a todos los Condóminos. La Asamblea de Condóminos tendrá enunciativa y no limitativamente las siguientes facultades

Condóminos son ordinarias y extraordinarias.

Las ordinarias se celebrarán por lo menos una vez cada año, dentro del primer Trimestre de cada año, o cuando sean convocadas, y se ocuparán de los siguientes asuntos:-

A).- Informe de actividad del Administrador y rendición y aprobación, en su caso, de la administración del Condominio.

B).- Aprobación del presupuesto de gastos para el ejercicio siguiente, y la determinación del importe de las cuotas de gastos comunes para la constitución o reposición de los fondos para los gastos de administración y mantenimiento, y de reserva para la adquisición y reposición de implementos y maquinarias.

C).- Designación, o en su caso ratificación del Administrador y de los Miembros del Comité de Vigilancia, así como la determinación de las reglas para fijar las percepciones del primero. Mientras no se haga nueva designación, permanecerán en su cargo, con todas sus facultades, los anteriormente nombrados.

Las extraordinarias se reunirán en cualquier tiempo, convocadas en los mismos términos que para las Asambleas de Condóminos Ordinarias, para tratar cualquiera de los asuntos:

A).- Terminación del Régimen de Propiedad en Condominio.

B).- Modificaciones de la Escritura Constitutiva del Condominio y del presente Reglamento; con la excepción señalada en el párrafo segundo del Artículo 47 del mismo.

Se entenderá que el valor del voto de cada Condómino será igual al porcentaje que le corresponda en la tabla de indiviso que se anexa, a la que se refiere el Artículo 16 del Reglamento. En el caso de Condóminos que hayan celebrado Contrato con Garantía Hipotecaria o Compraventa con Reserva de Dominio, en virtud del cual, de cumplirse en sus términos lleguen a ser propietarios, gozaran del voto en proporción al precio que hubieran pagado, correspondiendo la otra porción al acreedor.

Esta prevención solo regirá si los acreedores asisten a la Asamblea, y acreditan su calidad ante la misma de manera indubitable.

Art.- 36.- La Convocatoria para la celebración de la Asamblea de Condóminos deberá realizarse por escrito, en los términos que para tal efecto lo establece la ley de condominio del Estado.

Cada condómino, al adquirir su localidad, deberá indicar por escrito al administrador el domicilio en que desea recibir las convocatorias a la asamblea. En caso de omisión a esta obligación, la convocatoria será entregada en el local que le confiere la calidad de condómino.

En caso de haber transmitido el uso o goce del local a una tercera persona, deberá informarse al administrador quien de ellos ha de recibir la convocatoria para la asamblea. En caso de omisión, se procederá en los términos del párrafo anterior.

Bastará con que sean recibidas por alguna persona que se encuentre en el domicilio señalada para la notificación, para que la convocatoria se considere legalmente hecha.

Además, la convocatoria será colocada en uno o más lugares visibles del Condominio.

En un solo documento podrá convocarse a asamblea de condóminos, estableciendo en él las bases para realizar la asamblea en virtud de primera, segunda y tercera convocatoria.

Art. 37.- La Asamblea de Condóminos se considerará legalmente instalada, cuando se reúnan el *quorum* previsto en la ley de condominios, y que actualmente es de 90% del indiviso en primera convocatoria, 51% en segunda convocatoria, y con los que asistan en tercera convocatoria.

En todo caso, cualquier resolución de la Asamblea requerirá para su validez, que sea tomada por mayoría de votos, que además deberán representar cuando menos el 33% del valor del centro comercial..

El valor del voto de cada Condómino será igual al porcentaje de indiviso que le corresponda.

Art. 38.- La Asamblea será presidida por el Presidente del Comité de Vigilancia y, a falta de él, por la persona que designe la propia Asamblea, actuará como Secretario el Administrador del Condominio, si es persona física o, en caso de que se trate de una persona moral, el representante legal que ésta designe.

La Asamblea podrá designar, cuando crea conveniente, otro Presidente u otro Secretario.

Los Condóminos podrán hacerse representar por apoderados con facultades suficientes para tomar decisiones sobre los asuntos contenidos en la Orden de Día. Esta representación deberá ser acreditada con, por lo menos, con carta poder simple suscrita por el Condómino ante dos testigos, indicando el nombre y domicilio de estos últimos.

Las actas de la Asamblea de Condóminos serán asentadas por el Secretario en el libro que al efecto se lleve y serán autorizadas por el Presidente de la Asamblea, el Secretario y, en su caso, por Notario Público.

Podrán también levantarse por separado, en cuyo caso serán protocolizadas ante fedatario público.

Art. 39.- La Asamblea de Condóminos podrá celebrarse válidamente aún cuando no se haya hecho la convocatoria en los términos del Artículo 36 del presente Reglamento, cuando se encuentren presentes la totalidad de los Condóminos.

Las determinaciones adoptadas por la Asamblea en los términos del presente Reglamento y de la Ley de Condominio, obligan a todos los Condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

CAPITULO II DEL ADMINISTRADOR.

Art. 40.- El Condominio será administrado por la persona física o moral que designe la Asamblea de Condóminos a propuesta del Comité de Vigilancia, en los términos de este Reglamento y tendrá las siguientes atribuciones

A).- Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes del Condominio.

B).- Atender y operar las instalaciones y servicios generales.

C).- Realizar todos los actos de administración y conservación de los bienes de propiedad común.

D).- Convocar a la Asamblea de Condóminos cuando lo juzguen necesario, pero obligatoriamente en el primer trimestre del año y cada vez que se lo solicite el Comité de Vigilancia.

E).- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos, salvo que la propia Asamblea designe a otra persona para su ejecución.

F).- Recaudar de los Condóminos las cuotas para gastos comunes y, especialmente, para integrar los fondos de gastos de administración y mantenimiento y de reserva para adquisición y reposición de implementos, maquinaria y reparación de inmuebles en los términos y condiciones establecidos en el presente Reglamento.

G).- Ser representante legal de los Condóminos en todos los asuntos relacionados con los bienes de propiedad común del Centro Comercial, teniendo las facultades y obligaciones de un apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración, y específicamente se le confiere facultad para articular y absolver posiciones, recibir pagos, recusar, comprometer en árbitros, endosar en procuración títulos de crédito, hacer convenios ante autoridades laborales y celebrar transacciones, nombrar procuradores y abogados patronos, promover y desistirse de toda clase de juicios y denuncias penales.

El otorgamiento de otras facultades especiales que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la Asamblea General con mayoría del 51% de votos de Condóminos asistentes. La

Asamblea General podrá delegar al Comité de Vigilancia el otorgamiento de facultades especiales o que requieran cláusula especial a favor del Administrador.

Cuidar y mantener bajo su responsabilidad el orden en el Centro Comercial, de acuerdo a lo que establezca el instructivo de operación, uso y seguridad de las áreas comunes del Condominio y verificar que se cumplan las normas que impongan la Ley, la moral y las buenas costumbres.

I).- Llevar el Libro de las Actas de Asamblea debidamente autorizado por las Autoridades correspondientes; fungir como Secretario en la Asamblea de Condóminos; levantar las Actas de las Asambleas, cuidando que las firmen quienes deban hacerlo; llevar un legajo adicional al Libro de Actas en que se conservarán los poderes de los comparecientes y todos los documentos presentados a la Asamblea; informar a los Condóminos ausentes de las resoluciones de la Asamblea.

J).- Llevar y mantener al corriente los Libros de Contabilidad y sus auxiliares, conforme a la técnica adecuada a la Ley.

K).- Expedir y suscribir los recibos correspondientes del dinero y valores que reciba.

L).- Depositar las cantidades recaudadas en una o en varias cuentas de cheques que se abrirán en los Bancos que señale el Comité de Vigilancia.

Los cheques que se giren contra esta cuenta o cuentas, serán numerados y con firmas mancomunadas de las personas que designe el Comité de Vigilancia; en ningún caso se expedirán al portador, debiendo tener cada cheque su comprobante o recibo y la póliza respectiva.

M).- Pagar, por los medios conducentes, el importe de los gastos de Administración y Mantenimiento de las áreas comunes; anotar detalladamente y minuciosamente, en los libros de Contabilidad del Condominio, todas las cantidades recibidas o pagadas, archivando los recibos talonarios de cheques y comprobantes respectivos. No harán ningún pago sin recabar el comprobante correspondiente, que reúna los requisitos legales .

N).- Verificar que se mantengan en buen estado y perfecto funcionamiento las instalaciones, equipos y servicios comunes del Condominio.

O).- Elaborar y someter a la aprobación del Comité de Vigilancia, el instructivo de conservación, mantenimiento y reparación de las instalaciones, equipos, servicios y demás bienes del Condominio. Aprobado dicho instructivo, encargarse de su aplicación.

P).- Realizar la selección, contratación y remoción del personal del Condominio, e implantar sistemas de entrenamiento y capacitación, a fin de que el personal desarrolle su trabajo en una forma eficiente y productiva.

Los términos y condiciones del o los contratos con el personal del Condominio deberán ser sometidos, previamente a su celebración, a la aprobación general o particular de la Asamblea General de Condóminos o del Comité de Vigilancia.

Q).- Tener su oficina, a disposición del Comité de Vigilancia o de las personas que éste designe, todos los libros, comprobantes y elementos de juicio referentes a su administración.

R).- Rendir cuentas y presentar un informe de su gestión mensualmente al Comité de Vigilancia y anualmente a la Asamblea de Condóminos.

S).- Cuidar la debida observancia del presente Reglamento, de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedades en Condominio y de la Ley de Condominio.

T).- Conservar a disposición de los Condóminos del Centro Comercial los siguientes documentos: Licencias, autorizaciones y planos autorizados de la construcción del Centro Comercial; un juego completo de planos definitivos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y de equipos del Centro Comercial; los documentos en donde consten las garantías de los fabricantes de los equipos y materiales utilizados en la construcción del Centro Comercial; y una relación de Contratistas y Sub-Contratistas que hayan intervenido en la Construcción del Centro Comercial.

U).- Contratar y conservar los seguros que se mencionan en este reglamento.

V).- Las demás funciones y obligaciones que imponga la Ley, el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y los acuerdos de la Asamblea de Condóminos y del Comité de Vigilancia.

Art. 41.- La retribución del Administrador, así como la caución que deberá otorgar para garantizar su manejo, será determinada por la Asamblea que lo nombre.

El Administrador será nombrado por tiempo indefinido, pero podrá ser removido libremente en cualquier tiempo por el Comité de Vigilancia o por la Asamblea.

En los casos de falta temporal del Administrador, el Comité de Vigilancia designará a quien lo sustituya. Si la falta es definitiva, la designación la hará la Asamblea, pero mientras ésta se reúne, el Comité de Vigilancia designará un Administrador provisional.

Art. 42.- El Administrador, al entrar en funciones, deberá levantar una constancia del estado en que recibe los bienes comunes del Centro Comercial y un inventario de todos los equipos e implementos de la administración del Condominio, señalado el estado de conservación en que se encuentren. El inventario deberá actualizarlo cada seis meses. Con la misma periodicidad practicará una inspección para verificar el estado que guarden los bienes comunes del Condominio, debiendo rendir un informe al Comité de Vigilancia.

Art. 43.- Por el simple hecho de su designación, el Administrador del condominio gozará de las facultades establecidas en el inciso G) del Artículo 40 de este Reglamento y acreditará su personalidad ante todo tipo de autoridades, con una certificación notarial de la parte relativa de la escritura pública, que contenga la protocolización del Acta de Asamblea General de Condóminos o del Comité de Vigilancia en la que haya sido designado como Administrador, así como las facultades que le fueron conferidas.

CAPITULO III DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Art. 44.- El Comité de Vigilancia será el órgano colegiado permanente que represente a la Asamblea de Condóminos, y tendrá las siguientes atribuciones:

A).- Tomar todas las resoluciones conducentes al cumplimiento de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, de este Reglamento y de los acuerdos tomados por la Asamblea de Condóminos.

B).- Cuidar que el Administrador caucione su manejo y que desempeñe el cargo con estricta sujeción al presente Reglamento.

C).- Autorizar en su caso, al Administrador la ejecución de las obras necesarias convenientes para la conservación, operación y mantenimiento de los bienes, instalaciones y servicios comunes.

D).- Exigir del Administrador la presentación oportuna, con la periodicidad que acuerde, pero, por lo menos mensualmente, de los estados contables de la administración, formulando las observaciones que crea pertinentes y dictaminar, ante la Asamblea los estados de cuenta anuales.

E).- Vigilar la constitución, conservación, inversión y manejo de los fondos para gastos de administración y mantenimiento y de reserva para adquisición y reposición de implementos y maquinaria, así como de Publicidad Institucional.

F).- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la Administración del Condominio.

G).- Convocar a la Asamblea de Condominios, siempre que lo crea conveniente.

H).- Designar un Administrador provisional en caso de ausencia temporal o definitiva del Administrador designado por la Asamblea.

I).- Autorizar el uso de áreas de propiedad común para actividades, y reglamentar tales uso, incluyendo la autorización para arrendar el uso temporal de todas las áreas.

J).- Expedir el Reglamento de operación, uso y seguridad de las áreas comunes del Centro Comercial y vigilar su cumplimiento.

K).- Autorizar la contratación por el Administrador de auditores, abogados, arquitectos u otros profesionistas o técnicos cuyos servicios sean necesarios para atender los asuntos del Condominio.

L) Eximir a los condóminos, de la obligación de otorgar la fianza u obligación solidaria a que se refiere este reglamento en el capítulo de gastos comunes.

M).- Ejercitar todas las facultades que le confiere la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento, así como las que la Ley de Condominio atribuye al Comité de Vigilancia.

N).- Autorizar el funcionamiento de giros o actividades mercantiles en las localidades del Condominio, distintos a los que constan en el Artículo 9 de este Reglamento.

O).- Otorgar al Administrador del Condominio, cuando así lo determine la Asamblea General, representación legal con facultades especiales o que requieran cláusula especial en todos los asuntos relacionados con los bienes de propiedad común del Centro Comercial.

Art. 45o.- El Comité de Vigilancia estará integrado por siete miembros propietarios y sus respectivos suplentes, conforme a lo siguiente:

A).- El primero y su suplente, designados por el propietario del local 41-B, de la sub-zona B6.

B).- El segundo y su suplente, designados por el propietario del local 42-D, de la sub-zona D3.

C).- El tercero y su suplente, designados por el propietario del local 43-D, de la sub-zona D5.

D).- El cuarto y su respectivo suplente, designados por el propietario del local 94-C, de la sub-zona

E).- El quinto y su suplente, designados por el propietario del local 95-D, de la sub-zona D1.

F).- El sexto y su suplente, por un condómino electo por la asamblea de entre los propietarios de las localidades cuyo giro comercial sea el de restaurante o venta de comida para consumo en áreas comunes.

G).- El séptimo se designará por mayoría de Condóminos, con exclusión de los representantes señalados en los incisos precedentes.

Además de los indicados, se nombrarán dos suplentes generales, que podrán ser convocados por el Presidente del Comité, en cualquier caso en que sea necesaria su presencia para integrar el quorum necesario.

Las designaciones se harán en la Asamblea que tenga verificativo el primer Trimestre del año.

Las personas nombradas para los cargos mencionados en este Artículo continuarán en el desempeño de sus funciones, aún cuando hubiese concluido el plazo para el que hayan sido designados, mientras no se hagan los nuevos nombramientos y los nombrados no tomen posesión de sus cargos.

En caso de renuncia o ausencia permanente de un miembro del Comité, la persona o grupo que le haya nombrado hará la designación de quien deba sustituirlo; en caso de que no se haga la designación del sustituto dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que así lo haya solicitado el Comité de Vigilancia, este designará en forma provisional al miembro faltante, hasta que, quien tenga el derecho haga el nombramiento.

Art. 46.- El Comité de Vigilancia sesionará siempre que sea solicitado en forma escrita por cualesquiera de sus miembros o por el, con una anticipación mínima de tres días. El citatorio será firmado por quien o quienes convoquen y entregado en el domicilio que cada miembro haya señalado; expresará día, hora y lugar dentro del Centro Comercial en que se celebrará la reunión. Las resoluciones serán tomadas por mayoría de votos de todos los miembros asistentes, correspondiendo un voto a cada uno de ellos; el Presidente no tendrá voto de calidad. Para que la sesión se considere legalmente reunida, será necesaria la concurrencia de siete de sus miembros o sus respectivos suplentes. Las Actas de las sesiones del Comité de Vigilancia se asentarán en un libro de Actas que se llevará especialmente para tal efecto y cada Acta será firmada por los miembros asistentes a la sesión. El Comité de Vigilancia designará de entre sus miembros a un Presidente que presidirá las sesiones y un secretario que será el encargado de levantar las Actas y de asentarlas en el libro de Actas que quedará bajo su custodia.

Por el simple hecho de su designación, el Comité de Vigilancia gozará de las facultades que le confiere la Ley de Condominio y éste reglamento, y cuando sea necesario, sus miembros acreditarán su designación y personalidad ante todo tipo de autoridades, con una certificación notarial de la parte relativa de la escritura pública, que contenga la protocolización del Acta de Asamblea General de Condóminos en la que hayan sido designados, así como las facultades que les fueron conferidas.

TITULO SEXTO DEL CONDOMINIO. CAPITULO I-MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Art. 47.- El presente Reglamento y la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, sólo podrán ser modificados, en todo o en parte, por el acuerdo de la asamblea de

condóminos tomado por una mayoría que representen cuando menos el setenta y cinco por ciento del valor total de indivisos del Condominio.

Sin embargo, de manera excepcional, la Asamblea Ordinaria, por voto mayoritario de los condóminos presentes, podrá delegar al Comité de Vigilancia las facultades a que se refiere el Artículo 8o.- de este Reglamento, en cuanto a poder modificar parcial o totalmente el Artículo 9o.- del mismo.

CAPITULO III EXTINCIÓN, DESTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN

Art. 48. - La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, requerirá del acuerdo unánime de los Condóminos que representen el 95% del valor total del Condominio tomado por la Asamblea Extraordinaria de Condóminos.

Art. 49.- Si el Centro Comercial se destruye, el Comité de Vigilancia mandarán practicar, con la institución bancaria que elija, un peritaje que determine la proporción que alcance la destrucción. Hecho esto, convocará a la Asamblea de Condóminos para que, con vista del peritaje, resuelva si se reconstruye o se procede a dividir el terreno y los bienes comunes que queden, en la inteligencia de que el acuerdo deberá ser tomado por el voto de Condóminos cuyos indivisos representen el 75% del valor total del Centro Comercial, cualquiera que fuere la proporción que hubiera alcanzado la destrucción.

Los Condóminos ausentes o disidentes quedarán obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que le corresponda de acuerdo al porcentaje de sus respectivos indivisos.

Art. 50.- En caso de ruina o vetustez del Centro Comercial, la Asamblea de Condóminos, en acuerdo tomado por una mayoría de Condóminos cuyos indivisos sean superiores al 75% del valor total del Condominio y previo dictamen de las autoridades competentes, podrá acordar la reconstrucción o la demolición de los bienes comunes o, en su caso, su venta, siguiendo las prevenciones del artículo inmediato anterior.

CAPITULO IV DE LA TRANSMISIÓN DE USOS LOCALES

Art. 51.- La transmisión del uso o goce de cualquier localidad del condominio, deberá hacerse necesariamente por escrito. Páctenlo o no las partes contratantes, el usuario estará obligado a lo siguiente:

A).- Cumplir con todas las obligaciones que emanen de la ley, el presente reglamento, la escritura constitutiva, y, en su caso, de los instructivos de funcionamiento y demás acuerdos y disposiciones legales obligatorias para los Condóminos

En el contrato deberá hacerse constar que el condómino, arrendador o cedente del uso, entregó al arrendatario o cesionario del uso, un ejemplar del reglamento y de la escritura constitutiva, y que la misma fue recibida y leída por el arrendatario

En caso de no introducirse esta cláusula, el condómino propietario de la localidad se hará acreedor a una sanción del 200% de la cuota mensual que este pagando al momento de celebrar el contrato.

El incumplimiento de cualquier norma del reglamento o la ley de condominio por parte del usuario, dará lugar a la rescisión del contrato, con el resarcimiento de daños y perjuicios.

B).- El tercero usuario de localidad, así como sus causahabientes, por la sola firma del contrato respectivo, asumen una obligación solidaria, conjuntamente con el condómino transmisor del uso, de cubrir todas las cuotas a que se refiere la ley de condominio y este reglamento, así como sus accesorios. La falta de pago puntual de una o más de éstas cuotas serán causa de rescisión del contrato de transmisión de uso que se hubiere celebrado y del resarcimiento de daños y perjuicios. El pacto a que se refiere este artículo, no anula la diversa responsabilidad solidaria a que se refiere el segundo párrafo del artículo 16 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio en vigor.

Art. 52.- El condómino o usuario del bien, deberán notificar al administrador por escrito, de todo contrato o convenio por el cual transmitan a otra persona la propiedad, el uso o goce de una localidad. La persona que adquiera el uso, goce o la propiedad de la localidad, deberá dar el mismo aviso al administrador. Para tal efecto, ambos contarán con un plazo de cinco días a partir de que realicen la operación.

La falta de aviso se considerara una infracción a este reglamento, y será sancionada para ambos, con una multa diaria equivalente al 100% de su cuota (calculada proporcionalmente por el día). La sanción se generará por cada día que transcurra sin dar el aviso respectivo.

Cuando un tercero al que se hubiere transmitido el uso de una localidad, no cumpla con las obligaciones derivadas de este Reglamento, como obligado solidario conjuntamente con el Condómino, el Administrador podrá demandar, previo consentimiento de éste y la Asamblea General, la rescisión o terminación del contrato del que derive el derecho de uso con todas sus consecuentes legales y la desocupación de la localidad. Si el Condómino se opusiera a tal medida, se procederá contra éste y el usuario, demandando inclusive para que se obligue al Condómino a vender sus derechos, hasta en subasta pública.

TITULO SEPTIMO DE LAS CONTROVERSIAS Y SANCIONES CAPITULO ÚNICO

Art. 53.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en la escritura constitutiva, en la traslación de dominio, por el presente Reglamento y por la propia Ley, gozan de garantía real sobre las localidades de propiedad exclusiva y sus respectivas áreas comunes.

Art. 54.- Cuando un Condómino deje de pagar tres o más cuotas mensuales consecutivas de las señales en el Artículo 20 de este Reglamento, la Asamblea General, ordenará al Administrador para que proceda a su cobro judicial en la vía ejecutiva civil.

El cobro judicial lo ejecutará, con el estado de liquidación del adeudo firmado por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, o quien lo substituya. Toda vez que no se trata de un estado de cuenta, bastará que en el mismo se identifique el monto de la cuota, la fecha que debió pagarse, así como el monto total de los intereses que ha generado, y los períodos por los que los mismos se calculan. La prueba de cualquier pago o abono corresponderá en todo caso al deudor

Al estado de liquidación de adeudos deberá acompañarse los recibos pendientes de pago, y copia de la parte relativa del acta de la asamblea de condóminos en que se hayan determinado las cuotas, y en su caso, copia de la parte relativa del reglamento del condominio. Estas copias deberán estar autenticadas por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, o quien lo substituya. No será necesario acompañar a la certificación referida, ninguno de los anexos del acta de asamblea en que se haya determinado las cuotas. Tampoco será necesario agregar a la demanda

respectiva, el documento en el que conste la designación y facultades del comité de vigilancia, puesto que se trata de documentación interna del condominio que es conocida de todos los condóminos, y se encuentra a su disposición para su consulta, en los términos que lo prevé la ley.

El Comité de Vigilancia deberá enterar a la Asamblea General sobre los estados de adeudo de los Condóminos, proponiendo, en su caso, las sanciones que correspondan de acuerdo a este Reglamento.

Art. 55.- El Condómino que no cumpla con las obligaciones derivadas del presente Reglamento será responsable del pago de daños y perjuicios que cause a los demás Condóminos, pero en los siguientes casos pagará la pena por incumplimiento que en cada caso se indica, en lugar del pago de daños y perjuicios, sin limitar el que pueda ser demandado para que se obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, conforme se establece en el Artículo 56 de este Reglamento.

1.- Cuando use los servicios comunes o instalaciones generales en forma continua, de tal manera que restrinja o haga más oneroso el derecho de los demás Condóminos, pagará por cada día que dure el incumplimiento, una pena equivalente al 50% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento del Condominio que corresponda cubrir al Condómino infractor

2.- Cuando lleve a cabo en forma continua cualquier acto u omisión de los contenidos en los diversos, incisos del Artículo 15 de este Reglamento, pagará por cada día que dure el incumplimiento una pena equivalente al 50% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que corresponda cubrir al Condómino infractor

3.- Cuando un Condómino instale un anuncio o letrero en su local, sin autorización del Comité de Vigilancia o sin que cumpla con las condiciones señaladas por el propio Comité de Vigilancia, pagará una pena diaria equivalente al 75% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento, mientras dure colocado o instalado el anuncio o letrero antes mencionado

4.- Cuando en un local funcione un giro distinto al autorizado en el presente, Reglamento, el Condómino propietario de dicho local pagará una pena diaria equivalente al 100% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento, mientras en dicho local no funcione exclusivamente el giro autorizado para el LOCAL en cuestión, conforme al presente Reglamento

5.- Cuando en un local se expendan mercancías o productos distintos a los autorizados para dicho local por el presente Reglamento, el Condómino propietario del mismo pagará una pena diaria equivalente al 100% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que corresponda al Condómino infractor. Esta pena se pagará mientras se expendan la o las mercancías no autorizadas para el LOCAL en cuestión

6.- Cuando se amplíe el área rentable bruta de un local sin la autorización para ello, en los términos del presente Reglamento, el Condómino propietario del mismo pagará una pena diaria equivalente al 100% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que corresponda el Condómino infractor. Esta pena se pagará mientras subsista la ampliación del área rentable bruta.

7.- Cuando un Condómino venda su local incumpliendo lo establecido por el Artículo 12 del presente Reglamento, pagará una pena convencional equivalente al 10% del valor comercial de su local que arroje un avalúo bancario practicado por la institución que señale el Comité de Vigilancia.

8.- Cuando se divida un local sin permiso, el Condómino propietario del mismo pagará una pena diaria equivalente al 75% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que corresponda al Condómino infractor, mientras subsista la división de dicho .

9.- Cuando se efectúen alteraciones al inmueble que no sean permitidas por el Reglamento ni autorizadas por el órgano competente para ello, así como por los daños ocasionados, se estará obligado a la reparación de las modificaciones realizadas o deterioros sufridos. En caso de que no se pague el valor de la reparación dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que sea requerido para ello, deberá cubrir intereses moratorios mensuales equivalentes al 1.50 por el costo porcentual promedio durante los dos primeros meses de incumplimiento, y el doble de dicha tasa por los meses subsecuentes.

10.- Cuando el Condómino no cubra a tiempo las cuotas a su cargo, que hayan sido aprobadas previamente por la Asamblea General, pagará una pena diaria equivalente al 100% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que le corresponda. Esta pena se pagará mientras subsista la omisión señalada.

11.- Cuando un Condómino no instale el equipo de aire acondicionado requerido en su localidad, o bien instalándolo no lo use durante los horarios acordados por el Comité de Vigilancia, pagará una pena diaria equivalente al 100% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que corresponda al Condómino infractor. Esta pena se pagará mientras subsista la omisión señalada.

12.- Cuando se adquiere una localidad en algún tipo de copropiedad, sociedad o comunidad de bienes, sin dar aviso al administrador, se aplicará una sanción del 100% de la cuota de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que corresponda al Condómino infractor. Esta pena se pagará mientras subsista la omisión señalada.

13.- Cuando se omita constituir las fianzas a que se refiere este reglamento, sin permiso del comité de vigilancia, se aplicará una sanción del 100% de la cuota de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración, mantenimiento y reparación de inmuebles que corresponda al Condómino infractor. Esta pena se pagará mientras subsista la omisión señalada.

14.- Cualquier infracción al reglamento que no tenga pena especificada en el mismo, será sancionada de la siguiente manera:

- a) Si fuere un acto consumado, el equivalente a la cuota mensual de mantenimiento del periodo en que se cometa la infracción.
- b) Si fuere un acto de tracto sucesivo, el 100% de la cuota de mantenimiento diaria, por todo el tiempo que dure la falta.

Las cantidades que se obtengan del cobro de las penas económicas establecidas en este artículo, serán aplicadas en favor de todos los Condóminos del Centro Comercial y su importe acrecentará el fondo de gastos para reposición de equipo y maquinaria. El Condómino infractor deberá pagar la pena convencional al Administrador del Condómino en las oficinas Administrativas del Centro Comercial, sin necesidad de requerimiento o de cobro alguno, en la fecha que se cumplan tres días naturales de haberse dado el incumplimiento. En el caso de penas diarias, éstas se pagarán cada siete días naturales y en los mismos términos ya señalados.

En caso de que el Condómino infractor no pague la pena que le corresponda por su incumplimiento en los términos y condiciones ya mencionados, el Administrador del Condominio ejercerá el cobro por la vía judicial, previa instrucción escrita en tal sentido de la Asamblea General.

Art. 56.- El Condómino que en un período de un año incumpla más de 3 veces con las obligaciones derivadas del presente Reglamento, además de ser responsable del pago de daños y perjuicios o de la pena económica, según proceda, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública. Para tal efecto, bastará con que la asamblea de

condóminos acuerde ejercer esta acción con una votación mínima del 75% de los votos presentes. Además, esta acción podrá ejercerse en cualquiera de los siguientes casos:

1.- Cuando continúe o reiteradamente use los servicios comunes o instalaciones generales, de tal manera que haga más oneroso o restrinja el derecho de los demás Condóminos.

2.- Cuando incumpla continúa o reiteradamente con cualquiera de las restricciones contenidas en el Artículo 15 de este Reglamento o cuando incumpla una sola vez con dos o más de tales restricciones.

3.- Cuando incumpla con lo establecido en el Artículo 11 del presente Reglamento

4.- Cuando incumpla con lo establecido en el Artículo 12 del presente Reglamento.

5.- Cuando instale o coloque un anuncio o letrero en su local, sin la autorización del Comité de Vigilancia o sin cumplir con las condiciones impuestas por el propio Comité de Vigilancia y dicho letrero o anuncio dure colocado más de quince días.

6.- Cuando en un local funcione un giro distinto al que haya sido autorizado conforme al presente Reglamento.

7.- Cuando en un local se expendan mercancías o artículos distintos al que le hayan sido autorizados conforme al presente Reglamento.

8.- Cuando el negocio que funcione en un local cambie de nombre comercial sin la autorización previa y por escrito del Comité de Vigilancia.

9.- Cuando un Condómino amplíe el área rentable bruta de su LOCAL sin la autorización previa de la Asamblea de Condóminos.

10.- Cuando un Condómino deje de cubrir puntualmente tres o más cuotas mensuales de las establecidas en el Artículo 20 del presente Reglamento.

11.- Cuando un LOCAL deje de estar abierto al público más de veintiocho días .

12.- Cuando un Condómino divida su .

Art. 57.- El incumplimiento del pago de las cuotas que establece este reglamento, por parte de alguno de los condóminos, dará derecho al administrador a impedirle el uso de los bienes o servicios comunes, aun cuando ello implique que la localidad del condómino moroso no reciba el servicio de agua, energía eléctrica, refrigeración u otros similares.

TITULO OCTAVO DE LA ACEPTACIÓN CAPITULO ÚNICO

Art.58.- Todos los condóminos y en sí, aquellas personas que por cualquier causa adquieran derechos de dominio o uso sobre algunos de los locales o tiendas anclas o sub-anclas del Centro Comercial "NOMBRE", se obligan a cumplir este reglamento por ese solo hecho, por lo que deberán informarse de su contenido, de la forma en que opera y funciona este Centro Comercial y de las obligaciones a su cargo.

APÉNDICE NUMERO UNO

DE LAS NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ADAPTACIONES DE LOS

LOCALES COMERCIALES

1.- Es obligación de los Condóminos ejecutar a su costa los trabajos necesarios para acondicionar y decorar la unidad privativa de que sean adquirentes

2.- Los trabajos de acondicionamiento, remodelación y decoración de las unidades privativas, deberán sujetarse a un proyecto que contenga, por lo menos, los siguientes elementos

- A).- Planos generales de decoración interior y exterior, así como del mobiliario
- B).- Planos y especificaciones de instalación eléctrica e iluminación.
- C).- Planos y especificaciones de instalación sanitaria e hidráulica.
- D).- Planos y especificaciones de anuncios y letreros exteriores.-
- E).- Calendario de ejecución de obra.
- F).- Nombre del contratista que ejecutará las obras.

3.- Dicho proyecto requerirá para su ejecución, según sea la etapa de desarrollo en las obras generales de construcción del Centro Comercial, al momento de ser presentado, la autorización previa y por escrito de la empresa enajenante, del coordinador de obra o del Administrador del Condominio.

4.- Todas las licencias, permisos y autorizaciones que legalmente se requieran para ejecutar los trabajos de acondicionamiento, de remodelación y decoración, deberán ser obtenidos por el Condómino a su costa.

5.- Las obras deberán ser ejecutadas dentro del plazo establecido en el proyecto. Así mismo, la localidad deberá estar abierta al público para la prestación de la actividad comercial de su giro dentro del mismo plazo. El Condómino no podrá efectuar en la unidad privativa, ninguna obra distinta a las que se establezcan en el proyecto elaborado por ellos y aceptada por quien corresponda otorgar la autorización; cualquier modificación requerirá también de dicha autorización.

6.- Para la construcción de la adaptación y decoración de su local el Condómino cumplirá con los siguientes procedimientos:

A).- El contratista y el personal contratado por el Condómino, para la construcción de la adaptación y decoración de su local, deberá cumplir con el sistema de normas de seguridad e higiene adecuada y aportar las cuotas obrero-patronales al IMSS. Cualquier omisión al respecto, será exclusiva responsabilidad del Condómino, liberando de todo cargo al respecto a la empresa enajenante a sus contratistas y personal, a laborar estrictamente dentro de su local, y en ningún momento podrá invadir, ni sus materiales ni trabajadores, las áreas comunes salvo previa autorización escritas de las personas que se refiere la fracción 3 de éste Apéndice.

B).- El horario de trabajo dentro de los locales, se limitará al horario general de la obra. En el caso de ser necesario trabajos dentro de los locales en horas y días diferentes al establecido, el Condómino solicitará el cambio por escrito; anticipadamente

a quien se encuentre como responsable, manifestándole la lista del personal que permanecerá dentro del local.

C).- Para el suministro de energía eléctrica a los locales en proceso de construcción, el Condómino solicitará, a quien se encuentre de responsable en el Condominio, la carga eléctrica requerida. El responsable a través del contratista de instalación eléctrica, de la obra, indicará las especificaciones y centro de carga de su conexión y presentará el recibo para el pago anticipado por éste servicio. Este servicio será exclusivamente durante el período de adaptación de los locales y hasta el momento de la apertura del negocio comercial que funcione en cada local.

D).- Los contratistas generales de las instalaciones de la obra, por instrucciones del coordinador de la obra, orientarán y supervisarán las conexiones definitivas a las diferentes instalaciones eléctricas, hidro-sanitarias, aire acondicionado, etc., siendo por su cuenta del Condómino todos los trabajos y materiales que se requieran.

E).- El contratista del local, informará previamente al responsable del Condominio que corresponda, que los materiales y equipos propiedad de los Condominios por llegar, para la construcción de los locales, para dar instrucciones respectivas de descarga, almacén provisional y tránsito de materiales dentro de la obra. Los contratistas generales de la construcción, instaladores y subcontratistas, sólo podrán realizar trabajos en los locales, previa autorización escrita por parte del responsable del Condominio. La basura de las contribuciones de los locales deberá depositarse en los lugares que el responsable del Condominio indique. En caso contrario, éste ordenará el retiro de los desperdicios y los cargos serán por cuenta del Condómino que haya provocado ésta acción y para reembolsarlos tendrá cinco días contados a partir de la fecha de modificación de su monto.

F).- Contando el conjunto comercial con sistema especial de vigilancia y control, será responsabilidad del Condómino el registro a la entrada y salida de los materiales, equipos y herramientas propios de su construcción. Durante el proceso de las adaptaciones, los contratistas deberán contar con elementos de seguridad para sus trabajadores y materiales, y colocar los extinguidores dentro de su local.

G).- Las estructuras que soportan mezanines deberán ser construidos desde su cimentación totalmente aislados de la estructura general del edificio.

En ningún caso podrá ser modificada ni alterada las estructuras para cualquier adaptación del local.

Los muros que separen entre sí las diferentes unidades privativas podrán ser construidos de block de concreto de 15 cms. Y modificarlo en caso de que lo desee el propietario de dos locales contiguos, pero sólo el muro que divide sus dos locales. Los muros divisorios que construya el Condómino dentro de su localidad, deberán ser de material incombustible, así como sus acabados.

H).- Dentro de las unidades privativas el piso es el firme de concreto de la cimentación y estará bajo el nivel del piso terminado del Centro Comercial, para que el Condómino instale el acabado del piso de su localidad al nivel del pasillo por su cuenta y previa autorización del responsable del Condominio que corresponda.

Dentro de las unidades privativas, el techo será la estructura aparente. El Condómino de la localidad instalará por su cuenta los falsos plafones y sus acabados, los cuales deberán ser de material incombustible o autoextinguible, así como la estructura de suspensión que se utilice.

El espacio para las fachadas de los comercios hacia los pasillos, tendrá una altura libre marcada en el proyecto a la cual se ajustará el Condómino, que construirá por su cuenta en el frente de su localidad, aparadores, puertas, etc.. La fachada de cada localidad hacia el interior del Centro Comercial, deberá ajustarse a los proyectos que presente el administrador al dueño o usuario de la localidad. De no cumplir con los requisitos del proyecto, el administrador podrá mandar hacer los ajustes necesarios a cargo del dueño de la localidad.

I).- Para el servicio de energía eléctrica cada una de las unidades privativas tendrá una tubería de alimentación para que el Condómino a su costo lleve la cantidad de hilos necesarios desde la conexión del medidor correspondiente hasta su local.

Las instalaciones interiores serán también por cuenta del locatario. Estas instalaciones deberán hacerse con material y mano de obra y calidad de acuerdo al diseño aprobado previamente por el responsable del Condominio que corresponda.

Durante el proceso de construcción del conjunto se tendrá instalada una red eléctrica provisional para el servicio a los contratistas de las adaptaciones de las unidades privativas.

Para recuperar el gasto de éstas instalaciones provisionales se hará correspondiente a las áreas privativas y repercutirá de acuerdo a la superficie de cada localidad.

J).- Para el suministro de agua al conjunto, se contará con una cisterna y red general de distribución. Cada una de las unidades privativas, recibirá en la parte anterior de su localidad, una toma de agua de 13 mm. De diámetro.

El sistema de drenaje, dejando para aguas negras será una red que correrá de acuerdo al proyecto general, dejando a cada una de las localidades una preparación con punta de conexión de 10 cms., A nivel del firme piso para la conexión de su red sanitaria. Para el caso de las unidades con el giro comercial de restaurantes deberán conectar dentro de su red sanitaria las trampas de grasa necesarias en cada una de sus salidas al colector general.

Cada Condómino que así lo requiera, realizará por su cuenta todas las obras de instalación hidro-sanitaria dentro de su localidad, de acuerdo al proyecto aprobado previamente por el responsable del Condominio que corresponda.

Para el caso de las unidades privativas que tengan el giro comercial específico de lavanderías, restaurantes o cafetería que demanden un gasto mayor de agua, deberán tramitar la obtención de una toma de agua independiente para su uso.

K).- Los comercios que requieran del servicio de gas, tramitarán con la empresa prestadora de éste servicio, el diseño de la instalación y sus permisos ante las autoridades

competentes. Oportunamente presentarán los diseños del equipo, su ubicación y líneas de abastecimiento, al responsable del Condominio que corresponda, para el estudio y autorización en su caso, de la instalación. Esto será por cuenta y costo del Condómino y su contratista se apegará estrictamente a las recomendaciones que indique el citado responsable del Condominio.

L).- Se contratará con la empresa telefónica la instalación de la acometida general de líneas telefónicas, red y registro de distribución que sean necesarias para éste servicio dentro del conjunto.

De los registros de distribución, saldrá una red de tuberías vacías a cada local para que Teléfonos del Noroeste S.A. instale la línea telefónica que previamente y a su costo contrate el Condómino.

APÉNDICE NUMERO DOS

DE LAS NORMAS DE INSTALACIÓN Y OPERACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES DEDICADOS A LA VENTA DE COMIDA, BEBIDAS, NIEVES O SIMILARES PARA CONSUMO EN LAS ÁREAS COMUNES

PARTE PRIMERA

INSTALACIÓN, USO Y FUNCIONAMIENTO DE LOCALES

1.- Los Condóminos cuyos locales comerciales posean el giro de venta de comidas, bebidas, nieves o similares para consumo de áreas comunes, además de cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Condómino y Administración para el Centro Comercial "NOMBRE", del que este Apéndice es parte integrante, estarán obligados a cumplir y respetar las siguientes normas relativas a la instalación, uso y funcionamiento de su Localidad de propiedad singular y exclusiva:

A).- Cumplir con las normas y reglamentos que las autoridades competentes emitan y les sean aplicables y, en forma especial, las disposiciones que rijan la salud pública.

B).- Permitir a las Autoridades del Centro Comercial efectuar revisiones en sus localidades de propiedad singular y exclusiva para confirmar que se cumple con todas las normas establecidas por el Reglamento de Condominio y disposiciones legales conducentes.

C).- Cuidar que el personal que labore en su localidad, observe las normas mínimas de seguridad e higiene exigidas por las leyes, reglamentos y así como aquéllas que en forma interna expidan las Autoridades del Condominio.

D).- Aportar una quinceava parte de los gastos especiales que en común se ocasionen, por el establecimiento y operación de sus locales comerciales y áreas públicas.--

E).- Instalar y hacer funcionar a su costa, los inyectores y extractores de aire necesarios, para evitar totalmente la contaminación por olores y humo que afecte el medio ambiente del Centro Comercial u otras áreas privadas.

F).- Colocar en las instalaciones hidráulicas de su localidad los sistemas de retención de sólidos y grasas necesarios para evitar obstrucciones a las redes del drenaje del Centro Comercial. En forma obligatoria cada localidad deberá contar con una trampa de grasas por cada conexión a la tubería de desagüe que se tenga; de la misma forma las coladeras que se instale en muebles o cespols, tendrán que ser de los de tipo de trabajo pesado y atornilladas a su base.

G).- Cumplir los horarios establecidos para el establecimiento de mercancías y materiales a sus locales, que serán los comprendidos de las 07:00 a 09:00 horas y de las 15:00 a 16:00 horas de los días lunes a domingo, o aquellos que en forma extraordinaria sean determinados por el Comité de Vigilancia.

H).- Realizar la introducción de mercancías y materiales por los accesos a las zonas del Centro Comercial.

I).- Trasladar, cuando así se requiera, las mercancías y materiales en recipientes higiénicos y cerrados, para evitar escurrimientos.

J).- Utilizar para el trabajo de la mercancía y materiales o para cualesquier otro trabajo similar, carretillas o carros provistos de ruedas de hule, que eviten daños a los pisos del Centro Comercial.

K).- Confirmar que todos los días que se opere y antes de cerrar, el personal interno de sus respectivas localidades realice las labores de limpieza correspondientes a su área privada.

L).- Contar con los recipientes necesarios para la recolección de la basura que sea producida por la operación interna de los locales, dichos recipientes contarán con bolsas de plástico desechables y en ningún caso podrá estar a la vista del público.

M).- Sujetarse a los horarios de retiro y recolección de basura por parte del personal de limpieza de las áreas públicas que al efecto establezcan y comunique por escrito la Administración del Centro Comercial.

Lo anterior no obstará para que el personal interno de los locales pueda trasladar los desechos al lugar de almacenamiento común, cuando lo crea conveniente. La recolección y el traslado de basura se hará en bolsas de plástico cerradas, de color negro.

N).- Efectuar la venta de las comidas, bebidas, nieves o similares en recipientes desechables y mediante el sistema de "Autoservicio", o sea, que el cliente solicite, pague y

traslade los artículos que consuma. La Administración del Centro Comercial promoverá de las maneras que estime convenientes, que el mismo consumidor recoja los recipientes desechables y alimentos sobrantes para depositarlos en los basureros ubicados en las áreas públicas del Condominio.

O).- Se encuentra permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo en las áreas comunes del Centro Comercial, sujeto a los siguientes requisitos:

I.- Que las bebidas que se expendan sean de bajo contenido alcohólico, entendiéndose por éstas las que posean una graduación igual o menor a diez grados Gay Lussac

II.- Las bebidas alcohólicas se expendrán como acompañamiento accesorio de las comidas, por lo tanto, queda estrictamente prohibido venderlas en lo individual. Los permisos obtenidos de las Autoridades competentes no obstarán para la válida aplicación de este ordenamiento

III.- La venta de bebidas alcohólicas no deberá realizarse en un número mayor a cuatro porciones a la misma persona

IV.- No estará permitida la venta de bebidas alcohólicas, ni aún como acompañamiento de comidas, a personas en notorio estado de embriaguez, menores de edad, rijosos, Agentes de Seguridad Pública o Militares en servicio

V.- La violación por parte de los Condóminos a cualquiera de los ordenamientos que regulen la venta y consumo de bebidas alcohólicas, facultará a la representación del Centro Comercial para realizar la denuncia correspondiente ante las autoridades que competan, sin perjuicio de las sanciones que conforme a este Reglamento le correspondan

PARTE SEGUNDA DE LOS GASTOS COMUNES ESPECIALES

2.- Son gastos comunes especiales, sólo de los locales cuyo giro sea la venta de comida, bebidas, nieves o similares para consumo en las áreas públicas del Centro Comercial, los siguientes

A).- El establecimiento y operación de un sistema común de ventilación y extracción de aire para los locales comerciales ubicados en "LA PLAZA DE LA COMIDA.

B).- El pago de salarios del personal, que contrate la Administración del Centro Comercial y que considere necesarios, para la realización de labores de limpieza en el área pública que comprende "LA PLAZA DE LA COMIDA", y de plomería y mantenimiento en los locales comerciales ubicados en dicha plaza.

C).- La conservación y reposición del equipo común de "LA PLAZA DE LA COMIDA", tal como: mesas y sillas del área pública, charolas, basureros, porta charolas, saleros, ceniceros, utensilios y demás accesorios.

D).- Todos aquéllos que por determinación de la Asamblea General de Condóminos deban efectuarse y que beneficien en forma particular y común a tales localidades.

3.- Los gastos comunes serán sufragados por los Condóminos, participando cada uno de ellos, en la erogación en forma proporcional a su área privativa.

PARTE TERCERA. DE LAS CONTROVERSIAS Y SANCIONES

4.- En caso de incumplimiento por parte del Condómino, de las obligaciones consignadas en este Apéndice, serán aplicables las disposiciones señaladas en el Título Séptimo, Capítulo Único del Reglamento de condominio y Administración para el Centro Comercial "NOMBRE "

TRANSITORIOS

PRIMERO: En tanto se integra el comité de vigilancia, las facultades que este reglamento le confiere serán ejercidas por el administrador.