



REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIOS PARA EL MUNICIPIO DE ENSENADA

Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 12, de fecha 16 de marzo de 2018, Tomo CXXV.

Texto Vigente Publicado POE 26/02/2021

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

GLOSARIO

DIRECCION: Dirección De Administración Urbana Ecología Y Medio Ambiente

OFICIALIA: Para efectos del presente reglamento se entiende por oficialía, la autoridad municipal, que tiene la facultadas para resolver controversias de manera conciliadora, que pudieran existir en los condóminos, así como la facultada para poder inscribir cualquier régimen de condominio en el municipio de ensenada tal y como lo establece el presente reglamento.

LA LEY: Por ley entiéndase, la Ley sobre el régimen de propiedad en condominios de inmuebles para el estado de Baja California, Ley de edificaciones del Estado de Baja California.

REGLAMENTO ESTATAL: Reglamento Estatal de Edificaciones.

REGLAMENTO: El presente reglamento para el régimen de Condominio del municipio de Ensenada

C1: Condominios Horizontales

C2: Condominios Verticales

C3: Condominios Mixtos Casa Habitación y Comercio

FUNDAMENTO LEGAL. Ley sobre el régimen de propiedad en condominios de inmuebles para el estado de Baja California.

ARTICULO 1. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés general y tienen por objeto establecer los procedimientos en :



I.- La constitución

II.- Modificación

III.-Organización

IV.- Funcionamiento

V.- Administración

VI.- Extinción del régimen de propiedad en condominio en el Municipio de Ensenada, Baja California. Asimismo, regular las relaciones entre los condóminos y/o poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la oficialía municipal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

ARTICULO 2. El Ayuntamiento por conducto de la dirección de administración urbana ecología y medio ambiente, autorizará la constitución del régimen de propiedad en condominio de inmuebles susceptibles de aprovechamiento independiente, sean éstos edificaciones existentes o de nueva creación, de uso habitacional, comercial y/o servicios, turístico, industrial o de uso mixto, destinados al uso público o privado, de acuerdo con las disposiciones de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California, la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y el Reglamento Estatal de Edificaciones, este reglamento y demás ordenamientos aplicables.

ARTICULO 3. Únicamente será autorizada la constitución del régimen de propiedad en condominio respecto de inmuebles que integren una unidad sin que se encuentre afectado por vías públicas, gravámenes o contengan predios propiedad de terceros.

ARTICULO 4. Para los efectos de este Reglamento, además de las definiciones establecidas en el artículo 2 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Baja California, se entiende por:

I. Administrador General: Dentro de la figura del Conjunto Condominal la persona física o moral que designe la Asamblea de Administradores, encargada de la



coordinación de las secciones o edificios, para el mejoramiento de las áreas comunes generales;

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

III. Áreas y bienes de uso común General: Áreas que pertenecen pro indiviso a las secciones o edificios conforme el Reglamento del Conjunto Condominial;

IV. Asociación de Condóminos: La agrupación de adquirentes de unidades de condominios, con personalidad jurídica y patrimonio propios;

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

VI. Asamblea de Administradores: Órgano del conjunto condominial, o de condominio subdividido en secciones o grupos, en donde, en reunión de todos los administradores, se tratan asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominial o del condominio subdividido;

VII. Asamblea de Sección o Grupo: Órgano de los diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas de un inmueble en condominio, en donde, en reunión de todos condóminos, se tratan asuntos de áreas internas en común que solo dan servicio o sirven a los mismos;

VIII. Asamblea General de Condóminos: Órgano del condominio, a celebrarse cada seis meses, o cuando haya asuntos de carácter urgente que atender o cuando se trate de otros asuntos conforme a lo establecido en la Ley;

IX. Asamblea General de Condóminos del Conjunto Condominial: Órgano opcional a las Asambleas de Administradores, en donde se tratan asuntos relacionado con los bienes y áreas comunes del conjunto condominial;



X. Asociación de Condóminos: La agrupación de Asociación Civil, con personalidad jurídica y patrimonio propios, constituida por los adquirentes de unidades de condominios para proteger a los condóminos, a las personas que laboran en él y a los prestadores de servicios que proporcionan servicios al mismo;

XI. Condominio: Modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privada y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, a la escritura constitutiva o al reglamento de condominio y administración; todas las unidades que integran un inmueble en régimen de propiedad en condominio;

XII. Asamblea General de Administradores Generales: Dentro de la figura del Conjunto Condominal a que se refiere el artículo 34 de la Ley es aquella que convoca al total de los regímenes de condominio que lo integran, para analizar y acordar asuntos relacionados con las áreas de uso común general;

XIII. Conjunto Condominal: El desarrollo urbano conformado por dos o más inmuebles en régimen de propiedad en condominio que comparten áreas y bienes de uso común;

XIV. Consejo de Vigilancia: Órgano de control integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condominio;

XV. Cuota Ordinaria: Cantidad monetaria proporcional al valor de la propiedad exclusiva de cada condómino con respecto al condominio, para absorber los gastos comunes de operación, reparación, y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales así como de las áreas y bienes comunes, los gastos de administración y el fondo de reserva, de acuerdo a lo establecido en la escritura constitutiva o en el Reglamento del Condominio;

XVI. Cuota Extraordinaria: Cantidad monetaria proporcional al valor de la propiedad exclusiva de cada condómino con relación al condominio, previa aprobación de la Asamblea General de condóminos, para absorber los gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos. Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con relación al condominio, para absorber gastos



extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos, previa aprobación de la asamblea general de condóminos;

XXVII. Declaración: Documento que, en su caso, expedirá el Ayuntamiento a los propietarios interesados antes de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, en el sentido de ser realizable el proyecto general, en los términos del Artículo 7 de la Ley;

XXVIII. Dirección: La Dirección de Administración Urbana ecología y medio ambiente;

XIX. Extinción: La terminación o desaparición del régimen de propiedad en condominio;

XX. Fondo de Reserva: Cuenta creada para cubrir gastos comunes extraordinarios o eventuales del bien inmueble en condominio;

XXI. Ley: Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California;

XXII. Mayoría Simple: El 50% más uno del total de votos o del total de los condóminos, según sea el caso

XXIII. Moroso: Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o más, o una extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos por la Asamblea General;

XXIV. Condómino: Persona física o moral, que es titular del derecho de propiedad de un indiviso de un conjunto condominal.

XXV. Extinción: La terminación del régimen de propiedad en condominio;

XXVI. Oficialía: La Oficialía Conciliadora y Calificadora, la entidad competente para desahogar y resolver los procedimientos de arbitraje y para resolver controversias en materia de propiedad en régimen de condominio; con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la Ley y el presente reglamento;

XXVII. Tabla de Indivisos General: El porcentaje de copropiedad sobre las áreas comunes correspondientes a cada sección o edificio para el caso del conjunto condominal;



XXVIII. Propietario: Persona física o moral privada o pública, titular de los derechos de propiedad del inmueble respecto del cual se constituirá el régimen de condominio, y

XXIX. Valor Nominal: Es el valor de las unidades que integran el condominio para los efectos de los artículos 8 fracción V, 72 y 73 de la Ley;

ARTICULO 5. En los términos del Artículo 6 de la Ley, los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I. Por su estructura:

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

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

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

II. Por su uso:

a) Habitacional y/o turístico: Son aquellos en los que las unidades de condominio o de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;

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

c) Industrial.- Son aquellos en donde las unidades en condominio o de propiedad exclusiva, se destina a actividades permitidas propias del ramo, y



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

Además, por su destino, y en los términos del Título Octavo, Capítulo Único de la Ley, y de la Ley de Ingresos del Estado de Baja California para el ejercicio correspondiente, los condominios podrán ser:

- a) Vivienda de Interés Social;
- b) b) Vivienda Popular;
- c) c) Vivienda de Nivel Medio, y
- d) d) Vivienda de Nivel Residencial.

CAPÍTULO II

DE LAS AUTORIDADES Y SUS FACULTADES

ARTICULO 6. La vigilancia y aplicación del presente Reglamento corresponde a:

- I. La Dirección;
- II. La Oficialía.

ARTICULO 7. Corresponde a la dirección de administración urbana ecología y medio ambiente:

- I. Emitir dictamen de factibilidad para la conversión al régimen de propiedad en condominio;
- II. Supervisar y vigilar los aspectos técnicos y legales de la constitución del régimen de propiedad en condominio;
- III. Emitir la declaratoria a que se refiere el artículo 7 de la Ley;
- IV. Autorizar la constitución de régimen de propiedad en condominio;



- V. Autorizar la modificación de la declaratoria de la constitución de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Determinar las características de la póliza de fianza a que se refiere la fracción VIII del artículo 8 de la Ley;
- VII. Vigilar el cumplimiento del Reglamento; para tal efecto, podrá adoptar y ordenar la ejecución de medidas de seguridad; calificar las infracciones e imponer las sanciones que correspondan;
- VIII. Remitir quejas a la Oficialía relacionadas con la convivencia de los condóminos y su relación con el propietario;
- IX. Dictaminar técnicamente sobre la extinción del régimen de propiedad en condominio, y
- X. Las demás que expresamente le señale la Ley, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO III

DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 8. Los (las) propietarios (as) de inmuebles susceptibles de aprovechamiento independiente mediante el régimen de propiedad en condominio. Para su enajenación, deberán solicitar de la Dirección, la declaración de ser realizable el proyecto general; incluye la previsión y ubicación de las áreas dedicadas a equipamiento urbano destinado a satisfacer las necesidades de educación, salud, esparcimiento, comunicación, transporte, abasto y servicios establecidas y en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y del Reglamento de Acciones de Edificación para el Fraccionamiento.

En términos de lo establecido en el artículo 12 de la Ley, para fomentar facilitar y estimular la construcción de condominios, podrán agruparse dos o más inmuebles en regímenes régimen de propiedad en condominio para formar un conjunto condominal.

CAPÍTULO IV

DE LOS REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE



PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTICULO 9. Previo a la declaración de la constitución o de la conversión del Régimen de Propiedad en Condominio el (la) propietario (a) solicitara la factibilidad correspondiente (C1 y C2) de acuerdo con el artículo 7 de la Ley. El proyecto general deberá reunir los requisitos establecidos en los ordenamientos vigentes en materia de urbanización y edificación.

Los requisitos para obtener el Dictamen de Factibilidad serán los siguientes:

- I.** Solicitud firmada por el (la) propietario (a);
- II.** De ser necesario, contrato de asociación en participación;
- III.** Pago de derechos, de acuerdo a la Ley de Ingresos;
- IV.** Documento que acredite la propiedad;
- V.** Planta de conjunto especificando áreas privativas y comunes que contenga lotificación, sembrado, plantas arquitectónicas y fachadas, cajones de estacionamientos de visita, medidores de agua y luz, contenedor de basura, nomenclatura de unidades, estacionamientos, medidores y controles de los servicios públicos, y
- VI.** La información será proporcionada en forma impresa y archivo digital.

Para la declaratoria del régimen de propiedad en condominio (C3), el propietario adjuntará en original y copia para cotejo la documentación siguiente;

- I.** Solicitud firmada por el (la) propietario (a);
- II.** Constancia de pago de derechos por revisión de memoria descriptiva y declaratoria, de acuerdo a la Ley de Ingresos;
- III.** Certificado de libertad de gravamen fiscal con antigüedad no mayor a un año;
- IV.** Certificado de libertad de gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad y Comercio con antigüedad no mayor a seis meses;



V. Avalúo fiscal con antigüedad no mayor de un año; emitido por Perito Valuador registrado en Recaudación de Rentas Municipal, y sellado por la misma y/o por la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Ensenada, Baja California.

VI. Memoria descriptiva del condominio, incluida la tabla de indivisos;

VII. Constancia de pago de equipamiento escolar;

VIII. Carta compromiso de presentación de fianza para garantizar la calidad de las obras ejecutadas y la reparación de vicios ocultos y/o defectos de la construcción de áreas privativas y comunes para garantizar la calidad de las obras ejecutadas y la reparación de vicios ocultos y/o defectos de la construcción de áreas privativas y comunes para el trámite de traslación de dominio, y

IX.- Copia de pago de oficialía mayor en su caso por donación municipal.

Para la obtención de la Constancia de Traslación de Dominio la presentara el interesado ante las autoridades de este reglamento, presentando la solicitud en un escrito libre señalando fecha, lugar, asunto y firma autógrafa, adjuntando en original y copia para cotejo los siguientes documentos:

- I.** Solicitud firmada por el (la) propietario (a);
- II.** Constancia de pago de derechos, conforme a la Ley de Ingresos;
- III.** Copia de la declaratoria de la constitución del régimen de propiedad en condominio (C3);
- IV.** Constancia de terminación de obra o en caso de constancia de traslación parcial, presupuesto de obra faltante firmado por el (la) Responsable Director (a) de Obra y fianza de cumplimiento;
- V.** Fianza para garantizar la calidad de las obras ejecutadas y la reparación de vicios ocultos y/o defectos en la construcción de áreas privativas y comunes, los términos de dichas fianzas serán determinados por la Dirección, y



- VI. Constancia de cumplimiento de acuerdo de urbanización, solamente aplicable a los Condominios cuando quien realice el trámite sea el desarrollador original.

ARTICULO 10. La solicitud para la autorización de la declaratoria para la constitución de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, deberá ser suscrita por el propietario o por representante acreditado, bajo la responsabilidad del primero, será tramitada conforme el siguiente procedimiento:

- I. Presentada la solicitud y sus anexos, la Dirección extenderá la orden de pago de derechos respectivos de acuerdo a la Ley de Ingresos; y emitirá oficio al Gobierno del Estado, para que esta provea lo correspondiente al equipamiento escolar y el pago de los derechos respectivos;
- II. A partir de la fecha en que se reciba copia del recibo con el que se acredite que fue cubierto el pago de los derechos respectivos, la Dirección realizará la revisión del proyecto general verificando el cumplimiento de las previsiones técnicas y legales de desarrollo urbano, de planeación urbana y de prestación de los servicios públicos; y expedirá la declaratoria para la constitución al régimen de propiedad en condominio en un plazo de hasta treinta días hábiles, y
- III. La resolución fundada y motivada se notificará al (la) propietario (a).

ARTICULO 11. El plano denominado planta de conjunto deberá contener:

- I. Medidas y colindancias del predio;
 - II. Orientación al Norte;
 - III. Ubicación, identificación y dimensión precisa de cada una de las unidades privativas, que no podrá exceder de 120 unidades;
 - IV. Ubicación, identificación para asignación y dimensión de cajones de estacionamiento;
- Ubicación, identificación y dimensión superficie precisa de cada uno de los bienes comunes;



Ubicación, dimensionamiento de circulaciones y accesos peatonales y vehiculares;

VII. Ubicación de elementos de seguridad como extinguidores, escaleras de seguridad;

VIII. Ubicación de los medidores de los servicios públicos (alumbrado y agua), así como el área de basura, y

IX. La planta arquitectónica autorizada, fachadas y lotificación.

ARTICULO 12. La memoria descriptiva contendrá:

- I. La descripción general dimensiones y colindancias del terreno;
- II. La localización del inmueble dentro del plano general del Municipio;
- III. Descripción de las áreas privativas que integran los bienes de propiedad exclusiva;
- IV. La descripción de las áreas, edificaciones e instalaciones que integran los bienes comunes;
- V. La descripción estructural de las unidades que conforman el condominio;
- VI. El Reglamento interno del condominio, y
- VII. Tabla de indivisos.

ARTICULO 13. El porcentaje destinado a áreas de uso común generales para recreación, esparcimiento, áreas verdes, juegos infantiles y canchas deportivas no podrá ser inferior al 10%, del área vendible del conjunto condominal, porcentaje que formará parte de la donación municipal del 20% del área vendible para equipamiento urbano aplicable a predios que no excedan de 10 hectáreas de superficie.

ARTICULO 14. La descripción de las áreas privativas que integran los bienes de propiedad exclusiva en la memoria descriptiva de las edificaciones de tipo habitacional, comercial, industrial o mixto estará referida a la descripción detallada, de acuerdo a planos arquitectónicos autorizados en la licencia de construcción.

ARTICULO 15. La tabla de indivisos describirá el valor nominal que se asigne a cada área privativa y el porcentaje que le corresponde, sobre el valor total del inmueble en



condominio, conforme avalúo fiscal vigente que deberá incluir valores de áreas comunes y áreas privativas.

ARTICULO 16. El propietario deberá presentar fianza ante la Dirección, otorgada por Institución Financiera para responder de los vicios ocultos, tanto de áreas privativas y comunes, el monto de ésta será del 10% del importe total del avalúo fiscal y el término de la misma será de tres años posteriores a la entrega del área afectada.

ARTICULO 17. Son vicios ocultos de las áreas privativas o bienes comunes aquellas fallas de la estructura, de los desperfectos de las instalaciones y todos aquellos elementos que las conforman, así como de las áreas e instalaciones privadas y comunes, que surjan por errores en la construcción de las mismas, la mala calidad de los materiales utilizados o por la mala aplicación en el proceso constructivo de los elementos en cita.

Para otorgar la Terminación de Obra, previo pago de los derechos correspondientes, la Dirección realizara inspección aleatoria de las edificaciones, para corroborar la habitabilidad del inmueble y las condiciones de salubridad del mismo.

CAPÍTULO V

DEL REGLAMENTO DEL CONDÓMINO

ARTICULO 18. El Reglamento del Condominio integrado a la memoria descriptiva del condominio, previsto en la fracción VI del artículo 13 de este Reglamento, podrá sin perjuicio de lo establecido en el artículo 54 de la Ley, contener aquellas disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias, las que en forma indicativa pero no limitativa se enuncian:

- I. La obligación de los condóminos de asociarse para la defensa de sus derechos, así como el derecho de otorgar facultades y atribuciones a sus órganos de representación, observando en lo conducente las disposiciones contenidas en los capítulos I, II y III del Título Tercero de la Ley;
- II. El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la Ley y el presente ordenamiento;



- III. La forma de designación del Administrador, las facultades administrativas y de representación que le sean conferidas; los requisitos y bases de remuneración y los casos de su remoción;
- IV. La forma y términos en que los asociados deben cubrir las cuotas de administración, mantenimiento, de reserva y extraordinarias aprobadas por la Asamblea General, así como la tasa de interés moratorio y/o pena convencional a cargo de los condóminos por la falta de pago oportuno de las cuotas ordinarias y extraordinarias;
- V. En su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales domésticos y mascotas en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes; si el Reglamento del Condominio fuere omiso, la asamblea de condóminos resolverá lo conducente;
- VI. Las reglas para la solución de los problemas más comunes de los condominios como son: cambios de fachadas, remodelación al interior de las unidades que afecten a la estructura general del condominio o de otra unidad privativa, ruidos y molestias en general provocados por los condóminos y sus visitas;
- VII. Las formalidades para convocar a Asamblea de Condóminos y personas que la presidan;
- VIII. Las facultades y obligaciones del Consejo de Vigilancia;
- IX. La finalidad del Fondo de Reserva y sus respectivas partidas;
- X. Los procedimientos a seguir en caso de destrucción, ruina y reconstrucción del inmueble en condominio;
- XI. Las materias o asuntos que le reserven la escritura constitutiva, la Ley y el presente reglamento, y
- XII. La obligación de los adquirientes a sujetarse al Reglamento del Condominio.

ARTICULO 19. La convocatoria para modificar el Reglamento del Condominio deberá incluir las reformas que se propongan no podrá violar las normas de derechos



humanos integridad y dignidad de los condóminos en relación al derechos de propiedad. Los acuerdos deberán ser tomados por un mínimo del setenta y cinco por ciento del valor del número de condominios y, en el caso de los condominios habitacionales por el cincuenta y uno por ciento del total de condóminos.

Si uno o varios propietarios, siempre que sus porciones no representen la tercera parte o más del valor total del edificio, niegan su consentimiento para reformar el Reglamento del Condominio o para hacer mejoras necesarias al edificio, la mayoría podrá someter el caso al procedimiento de arbitraje a cargo de la Oficialía; si los oponentes representan por lo menos la tercera parte del valor total del edificio, su voto será inatacable. Los minoritarios también pueden oponerse a un acuerdo de la mayoría haciéndolo del conocimiento de la Oficialía para que resuelva lo conducente.

CAPÍTULO VI

DEL CONJUNTO CONDOMINAL

ARTICULO 20. En el evento que más de un régimen de propiedad en condominio formen parte de un desarrollo, para su administración podrán constituirse respecto de las áreas comunes generales en conjuntos condominales destinados a usos turísticos, habitacionales, industriales, comerciales, servicios y/o mixtos; conjunto que quedará sujeto a las disposiciones del Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ensenada, el Programa del Corredor Costero Tijuana- Rosarito-Ensenada, el Programa de Ordenamiento Integral para el Desarrollo Turístico de Baja California; a la Ley, la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y su Reglamento, los Reglamentos de Zonificación y Usos del Suelo de Fraccionamientos, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Cada condómino tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad y será titular del derecho de copropiedad sobre los elementos y partes de las áreas comunes generales, de acuerdo a la Tabla de Indivisos común y general. En la escritura Constitutiva del Conjunto Condominal se hará constar el valor nominal del porcentaje que le corresponda a cada Régimen de Condominio.

Las áreas comunes por régimen de propiedad en condominio serán las destinadas a circulaciones verticales y horizontales, en caso de que dos edificios se comuniquen entre sí, se definirá en el reglamento interno de cada uno de ellos, los casos en que las



áreas complementarias puedan ser utilizadas por ambos, y se establecerán las cuotas para su mantenimiento, de acuerdo a la Tabla de Indivisos comunes y generales.

ARTICULO 21. La escritura constitutiva del Conjunto Condominal que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio conjuntamente con la memoria descriptiva que resulte, establecerá las características y condiciones para su organización y su funcionamiento. La asociación de condóminos se regirá por las disposiciones que establezcan la Asamblea General de Condominios y la Asamblea de Administradores, como sigue:

I. Asamblea General de Condominios.- Tratarán los asuntos relacionados a las áreas comunes generales del conjunto condominal, los demás previstos en la Ley, y será convocada en los términos del Artículo 36 de la Ley de régimen de propiedad en condominios de inmuebles para el estado libre y soberano de Baja California;

II. Asamblea de Administradores.- Tratará asuntos relativos al mejoramiento de las secciones o edificios, en el caso de que se tenga el interés de cambiar el contexto arquitectónico de los mismos, o tratar asuntos referentes al mantenimiento, conservación o reparación y reposición de los bienes de uso común y los demás previstos en la Ley.

Las Asambleas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias de acuerdo a los estatutos del Conjunto Condominal.

CAPÍTULO VII

DE LA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO

ARTICULO 22. Es responsabilidad del propietario inscribir ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las memorias descriptivas autorizadas que resultan del proyecto y la escritura pública por la que protocolizo la autorización para la constitución del régimen de condominio, y de registrarla en la Dirección de Catastro adjuntando copia de la memoria descriptiva a efecto que se asigne clave catastral a cada unidad resultante.

Además, el propietario y/o desarrollador, ya sea persona física o moral, será responsable de:



I. Dar cumplimiento a la Ley y a este Reglamento, durante el proceso de autorización de las unidades resultantes del proyecto autorizado;

II.-Solventar los gastos de conservación, mantenimiento y operación de los servicios del Condominio, y de las áreas e instalaciones de uso común del inmueble en tanto no transfiera la propiedad del 75% de las unidades y además se haya constituido formalmente la Asociación de Condóminos y se designe al administrador del condominio. La convocatoria para la constitución de la Asociación y los gastos que para ella se generen es obligación del propietario del desarrollo;

III. Entregar al Administrador que designe la Asamblea de Condóminos para el debido desempeño de su cargo; una copia de la memoria técnica descriptiva del condominio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad; del Reglamento y el Libro de actas debidamente certificado por la Oficialía.

IV. Realizar el pago de impuestos prediales y derechos que se originen por las instalaciones de alumbrado en áreas de uso común, así como del gasto de agua requerido para el uso y mantenimiento en dichas áreas comunes, hasta que se haya vendido y transferido la propiedad de al menos un 75% de las unidades resultantes mediante la escritura pública correspondiente;

V. Solicitar a la Oficialía, en forma conjunta con el Administrador designado, la certificación del acta en la que se reúne la Asamblea de Condóminos y de su libro de actas, la que incluirá una relación firmada de los asistentes a dicho acto y se dé constancia como mínimo de:

a) La designación del Administrador y del Consejo de Vigilancia;

b) La constancia que el desarrollador dio cumplimiento a la responsabilidad señalada en la fracción II de este artículo y establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y de reserva, así como la forma y oportunidad de pago de estos;

c) La constancia del cumplimiento a la responsabilidad señalada en la fracción IV de este mismo artículo;

d) El libro de actas, y



e) El Reglamento del Condominio.

VI. Realizar las obras que fueran necesarias para corregir los vicios ocultos de las edificaciones, áreas e instalaciones que conforman el condominio, de acuerdo con el proyecto autorizado, siempre y cuando el caso este dentro de los supuestos establecidos en los artículos 17 y 18 de este Reglamento, y

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

ARTICULO 23. En los términos de la Ley de Edificaciones y su Reglamento, la responsabilidad sobre el diseño arquitectónico y estructural, y la calidad de la construcción de la edificación, sus instalaciones y la urbanización de los inmuebles constituidos en régimen de propiedad en condominio recae en el propietario, el Director Responsable de Obra, Director Responsable de Proyecto y Corresponsables.

CAPÍTULO VIII

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS CONDÓMINOS.

ARTICULO 24. Son derechos de los Condóminos los contenidos en el artículo 19 de la Ley y los que la Asamblea General determine. Cada condómino tendrá derecho exclusivo a la unidad privativa y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideran comunes. El derecho de cada condómino sobre los bienes de propiedad común será proporcional al valor de propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva, así como en la tabla de indivisos.

Los condóminos tienen derecho a que las autoridades municipales les proporcionen los servicios públicos de su competencia, en igualdad de circunstancias que a otros desarrollos habitacionales, comerciales, industriales, de servicios o mixtos, no sujetos al régimen condominal.

El condominio podrá por medio de su Administrador, establecer convenios con las autoridades de la administración pública estatal y municipal, de conformidad con los criterios generales que al efecto expidan éstas, para recibir en las áreas comunes servicios públicos básicos como: recolección de basura, seguridad pública, protección civil, balizamiento, renovación del mobiliario urbano, bacheo, cambio e instalación de luminarias.



Para ser sujetos de los beneficios determinados en el párrafo anterior, se deberá acreditar estar constituido en régimen de propiedad en condominio y contar con la organización interna establecida de acuerdo a la Ley y este reglamento, presentando para ello copia de la escritura constitutiva, Reglamento del Condominio y el libro de actas de asamblea. Ante la dirección y la oficialía

En caso de falta de Administrador y con la aprobación de la Asamblea General, el Consejo de Vigilancia podrá firmar las solicitudes y convenios anteriores acreditando únicamente la existencia del régimen condominal.

Son obligaciones de los Condóminos:

I.- Contribuir al pago de cualquier servicio interno como vigilancia, lavandería, mantenimiento de áreas de uso común, recolección de basura entre otros, en los montos y términos que establezca la Asamblea de Condóminos, así como por el consumo de alumbrado y agua de acuerdo al porcentaje de indivisos que corresponda;

II.-Respetar las restricciones, modalidades o lineamientos que para el uso de las áreas comunes fije la autoridad o la Asamblea de Condóminos;

III.-Observar las disposiciones del artículo 20 de la Ley y dar cumplimiento al Reglamento del Condominio;

IV. Abstenerse de destinar el área privativa a un fin distinto al autorizado en la constitución del régimen de propiedad en condominio;

V.-Notificar al Administrador dentro de los tres días siguientes a su celebración adjuntando copia, del otorgamiento de contratos para el uso, arrendamiento o cesión de derechos respecto de su unidad privativa;

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

VII. Las demás señaladas en este Reglamento, la Ley y otras disposiciones aplicables.

Los (las) condóminos (as), causahabientes, inquilinos (as), cuidadores (as) y los (las) administradores (as) de propiedades construidas en condominios están obligados



a permitir el paso al interior de las áreas comunes, a las autoridades legítimas encargadas de su vigilancia o relacionadas en alguna forma con el condominio, a fin de que puedan realizar las funciones que tienen encomendadas legalmente.

Cada Condómino será responsable directo y será a su costa la reparación, reposición y/o mantenimiento de los desperfectos y/o daños a los bienes y/o instalaciones en las áreas y partes comunes que ocasionen por si o que causen personas que bajo su autorización acudan al condominio.

ARTICULO 25. Se suspenderá a los (las) condóminos (as) su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la Asamblea General, en los siguientes casos:

I.-Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o

III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea.

CAPÍTULO IX

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

ARTICULO 26. Sólo por acuerdo de la Asamblea General de Condóminos podrán dividirse o modificarse los bienes de propiedad común a que se refieren los artículos 25 y 26 de la Ley.

Son espacios habilitados en el inmueble en condominio, considerados por el artículo 25 de la Ley y el presente ordenamiento, como bienes de propiedad común, que por su naturaleza y destinos ordinarios se designen para uso y disfrute en general de todos los condóminos sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás:



- I. Las obras deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local; de igual manera será responsabilidad de cada uno de los condóminos solicitar cuando así sea el caso los permisos y pagos correspondiente por la realización de algún evento en dichas instalaciones.
- II. Los espacios que se hayan señalado en las licencias de construcción como estacionamiento para el(los) vehículo(s) del condominio y los espacios ajardinados o de ventilación que se hayan señalados en las licencias de construcción;
- III. Los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- IV. Los cimientos, estructuras, incluidas en ellas las losas de entrepiso y muros comunes compartidos entre dos o más unidades, los muros de carga y los techos de uso general;
- V. Los locales destinados a la administración, portería, vigilancia y las obras de seguridad;
- VI. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la escritura constitutiva, y
- VII. Otros que resulten de los proyectos propuestos.

En el caso de división, las tuberías de agua, gas, electricidad, drenaje, teléfono, que se contengan dentro de los límites físicos de la propiedad individual, seguirán perteneciendo exclusivamente al condómino.

Cuando un condómino abandone su derecho o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a todas y cada una de las obligaciones que le impone el presente Reglamento, la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, la Ley, así como todas las disposiciones de orden común del Estado y Municipio.



Las reparaciones y costos de servicios comunes que origine el condominio, serán por cuenta de los condóminos en proporción a la tabla de valores de indivisos establecida en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

CAPÍTULO X

DE LAS MODIFICACIONES EN BIENES DE PROPIEDAD COMUN

ARTICULO 27. A toda solicitud de modificación de bienes de propiedad común, deberá presentarse la documentación siguiente:

I.-Tratándose de obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no modifiquen el proyecto autorizado y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio del 75 % de condóminos en Asamblea General Extraordinaria;

II.-Plano de sembrado de viviendas que contenga las modificaciones de la memoria descriptiva del condominio y de la tabla de indivisos;

III.-Copia certificada del acta de Asamblea de Condóminos debidamente registrada donde se describan de manera detallada las modificaciones solicitadas y aprobadas conforme a las leyes correspondientes y al presente Reglamento;

IV. Proyecto Ejecutivo de dichas modificaciones debidamente firmado por Director de Obra registrado ante la Dirección, y

V. Las reformas al Reglamento del Condominio aprobadas por la Asamblea de Condóminos.

La Dirección previo pago de derechos, realizará la evaluación de la solicitud para determinar su procedencia y en su caso emitirá la factibilidad correspondiente, ordenando la inscripción de las memorias descriptivas resultantes en el Registro Público de la Propiedad.

De existir inconformidad a las modificaciones por parte de condóminos, se deberá manifestar por escrito, señalando claramente las razones legales y técnicas en las que se sustenta; la Dirección en coordinación con la Oficialía, realizará una evaluación y resolverá lo que en derecho corresponda, notificando por escrito la resolución.



Se excluyen de cumplir con este procedimiento aquellas obras que por la gravedad de la situación representen la necesidad de llevar a cabo reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, siempre que estén supervisadas por un Perito registrado ante la Dirección; o en el caso de que el desarrollador no hubiera trasladado el dominio de ninguna unidad privativa.

No se autorizará ninguna modificación que se contraponga con las disposiciones contenidas en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, la Ley y los Reglamentos y normas aplicables.

La Dirección, en términos del Reglamento de Edificación para el Municipio de Ensenada, solicitará la regularización y en su caso la demolición de las modificaciones realizadas a las áreas o bienes de uso común del condominio cuando contravengan lo estipulado en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, la Ley y los Reglamentos y normas aplicables.

CAPÍTULO XI

NORMAS RELATIVAS AL USO Y FUNCIONAMIENTO DEL CONDOMINIO Y SUS LIMITACIONES

ARTICULO 28. El Condómino o usufructuario puede usar, gozar y disponer de la unidad, con las limitaciones siguientes:

I.-No podrán destinar o utilizar las áreas privativas y comunes para usos o fines distintos a los que establece el acta constitutiva del condominio;

II.-No harán por sí mismos, ni por personas que ocurran a sus unidades permanentemente o transitoriamente, actos que puedan menoscabar el buen aspecto y prestigio del conjunto, esto incluye modificaciones en fachadas de la edificación privativas que integran el condominio;

III.-Cada Condómino o usuario ejercerá los derechos sobre las áreas privativas y el porcentaje que le corresponde sobre los bienes de propiedad común, respetando en todo tiempo las disposiciones de este Reglamento, las de la escritura constitutiva del régimen de condominio, el reglamento de condominios correspondiente y el contrato mediante el cual haya adquirido los derechos del condominio;



IV. Los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble;

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

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

VII. Las demás que expresamente establezca la Ley y el presente ordenamiento.

CAPÍTULO XII

DE LA OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

ARTICULO 29. Los condóminos y/o los usuarios se abstendrán de almacenar o instalar en el inmueble ningún equipo, maquinaria o materiales que desprendan olores desagradables o causen ruidos que trasciendan fuera de su unidad privativa u ocasionen molestias a otros condóminos, así como de entorpecer el libre tránsito de personas o vehículos en las áreas de uso común.

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

I.- Siempre deberán de ser efectuadas por el Administrador del Condominio, previa las licencias y permisos de las autoridades, en caso de que por la magnitud de las obras afecte a más de una unidad, se requerirá que su autorización sea dada por la



Asamblea General, de donde se definirá la persona responsable de su ejecución así como de la participación de los fondos correspondientes;

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

III. Las erogaciones que se realicen para cumplir los fines antes citados serán con cargo al fondo de mantenimiento y administración y de reserva; de no ser suficiente, el Administrador convocará a asamblea general de condóminos, a efecto de que se provea de los fondos necesarios;

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

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

VI.-En la eventualidad que realicen obras indispensables para la conservación y mejor funcionamiento del condominio, y que ésta lesione a uno o más condóminos, se realizarán por acuerdo de la asamblea general y se indemnizará satisfactoriamente a los afectados;

VII.- El condómino que por el uso de equipo o muebles dentro de su área privada, o de las áreas comunes provoquen daños a otras unidades privadas o a áreas de propiedad común, está obligado a realizar las reparaciones necesarias o cubrir el costo de las mismas al condómino afectado o a la administración, en un término que no exceda de cinco días contados a partir de la fecha en que ocurran;

VIII.- Los condóminos que no ocupen por sí mismos sus unidades, serán responsable y personalmente, de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por este Reglamento y la Ley;

IX. Los condóminos se abstendrán de emplear para su servicio personal dentro de la jornada de trabajo a los trabajadores o conserjes del condominio, y



X. En caso de obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a un edificio o sección del conjunto condominal, los gastos relativos serán a cargo de los condóminos beneficiados exclusivamente.

CAPÍTULO XIII

DE LA OFICIALÍA CONCILIADORA Y CALIFICADORA MUNICIPAL

ARTÍCULO 30. La Oficialía es la instancia encargada de sustanciar los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad de condominio, bajo los principios previstos en el artículo 84 de la Ley; así como de orientar y capacitar a la comunidad en materia de cultura condominal, además de las atribuciones que le confiere la Ley y este Reglamento.

ARTÍCULO 30 BIS.- Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de febrero del año 2021, publicado en el Periódico Oficial No. 13, de fecha 26 de febrero del 2021, Tomo CXXVIII, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 – Septiembre 2021; para quedar vigente como sigue:

ARTÍCULO 30 BIS.- La Secretaria General del Ayuntamiento, por conducto de la Dirección de Asuntos Jurídicos será la figura a cargo de la Oficialía Conciliadora y Calificadora, quienes deberán cuando lo amerite el caso auxiliarse en peritos y áreas técnicas de la administración municipal.

ARTÍCULO 31. Para el mejor desempeño de sus atribuciones, las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal informarán a la Oficialía de los casos en que se presuma la existencia del Régimen de Propiedad en Condominio en un inmueble, de igual manera proporcionaran en un plazo no mayor de diez días hábiles a partir de la recepción del comunicado, la información que les sea solicitada.

ARTÍCULO 32. La Oficialía además de las atribuciones consignadas en la Ley y este Reglamento, tendrá las siguientes facultades:



- I. Fijar las bases y coordinar el funcionamiento de los registros de autorización de los libros de actas de las asamblea de condóminos, de los nombramientos de administradores y acreditación de convocatorias;
- II. Certificar y expedir copias de los documentos que obren en los archivos de la Oficialía;
- III. Recibir las quejas que presenten los ciudadanos u organizaciones de particulares, así como las que le turnen las demás dependencias y entidades receptoras de quejas y relacionadas con problemas derivados por la convivencia en los condominios;
- IV. Proporcionar a cualquier persona que lo solicite, sin más requisito que el proporcionar sus datos generales, los servicios de orientación e información, competencia de la oficialía conciliadora y calificadora municipal;
- V. Proporcionar los servicios relacionados a orientación, queja y conciliación en materia administrativa, de transparencia en el manejo de las cuotas, de arrendamiento relacionados con la materia condominal;
- VI. Procurar la conciliación entre las autoridades y los condóminos, o entre los condóminos y otras personas físicas o morales, cuando la queja se refiera a servicios públicos que se prestan en virtud de una concesión, autorización o permiso;
- VII. Solicitar informes de las autoridades, concesionarios o permisionarios, prestadores de servicios públicos o privados, contra quienes se presenten las quejas;
- VIII. Proporcionar los servicios de orientación y asesoría legal para el reclamo de fianzas de vicios ocultos.
- IX. Imponer sanciones de acuerdo al catalogo de multas del presente reglamento, con la finalidad de hacer prevalecer los acuerdos tomados ante dicha dependencia, o hacer cumplir el presente lineamiento.

CAPÍTULO



XIV DE LA ASAMBLEA

ARTICULO 33. Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

- I. Serán presididas por quien designe la Asamblea, contará con un (a) secretario (a) cuya función será desempeñada por el (a) Administrador (a) o a falta de éste por disposición expresa sobre el particular en el Reglamento del Condómino o por quien nombre la Asamblea y con escrutadores señalados por la misma;
- II. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o el Reglamento del Condominio establezcan una mayoría especial;
- III. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva;
- IV. La votación será nominal y directa. El Reglamento del Condominio podrá facultar la representación, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos, con carta poder simple; En ningún caso el Administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas;
- V. Cuando un condómino o habitante sea designado (a) Administrador (a), miembro del comité de administración o del Consejo de Vigilancia, deberá acreditar a la Asamblea el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;
- VI. En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea general, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea general podrá celebrarse en los términos del Artículo 36, Fracción IV;



- VII. Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrán someter la discrepancia a las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, en los términos del Artículo 67 y 78 de esta Ley;
- VIII. El (la) secretario (a) de la asamblea general deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto hayan autorizado las Oficialías Conciliadoras y
- IX. Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del Consejo de Vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo solicitasen; y
- X. El Secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea general. Si el acuerdo de la Asamblea General:

a) Modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad;

b) Modifica el Reglamento del Condominio, el acta se protocolizará ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente.

Tendrá además de las establecidas en el artículo 37 de la Ley, las siguientes facultades:

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



- II. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento, administración y de reserva, según lo determine el Reglamento del Condominio;
- III. Establecer el importe de las primeras aportaciones para la creación del fondo de mantenimiento y administración y de reserva, conforme la ley y este Reglamento; al aprobar el presupuesto semestral, la Asamblea general determinará las cuotas ordinarias y extraordinarias necesarias para llevar a cabo reparaciones, obras, mejoras u otros gastos que la misma Asamblea apruebe por separado de los presupuestos y para completar o reponer los fondos de reserva cuando hayan sido necesarios disponer de los mismos; y determinar porcentajes de descuento por pago oportuno de cuotas;
- IV. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones del Administrador, y
- V. Las demás que le confieran la Ley, el presente Reglamento, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

Para las convocatorias de celebración de Asamblea General de Condóminos, ordinaria o extraordinaria, se estará a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley.

ARTICULO 34. El (la) secretario (a) de la asamblea general deberá asentar en el libro de actas autorizado por la Oficialía, la asistencia, los acuerdos y resoluciones habidos en la Asamblea.

Las actas serán firmadas por el (la) presidente (a) y el (la) secretario (a), por los miembros del Consejo de Vigilancia que asistieren y por los condóminos que así lo deseen, debiendo inscribirse ante la Oficialía Conciliadora y Calificadora.

El libro de actas estará siempre a disposición de los condóminos y del Consejo de Vigilancia.



ARTICULO 35. El acuerdo de la Asamblea General que modifique la escritura constitutiva será protocolizado y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. Cuando la modificación corresponda al reglamento del condominio, el acta se inscribirá ante la Oficialía.

CAPÍTULO XV

DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 36. La administración del condominio estará a cargo de la persona física o moral que designe la asamblea general de acuerdo con la ley y este Reglamento.

El Administrador deberá realizar las funciones y cumplir con las obligaciones relativas a su cargo previstas en la escritura constitutiva, la Ley, el Reglamento del Condominio, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo en el ámbito de su competencia de la Oficialía.

ARTICULO 37. La designación de la persona física o moral encargada de la Administración de un Conjunto Condominal será acordada en Asamblea General de Administradores de Condominios conforme a las reglas establecidas en el Art 36 de la Ley y los estatutos.

ARTICULO 38. La Asamblea otorgará al Administrador facultades de representación de los condóminos mediante poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, con facultades para formular denuncias penales y otorgar el perdón; así como para formular y absolver posiciones

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte dentro de sus funciones con base en la Ley y el presente reglamento y el Reglamento del Condominio serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea podrá modificar o revocar dichas medidas y disposiciones.

ARTICULO 39. El (la) Administrador (a) podrá contratar y remover por cuenta de los condóminos el personal necesario, así como los servicios de sociedades o técnicos que se requieran. En todos estos aspectos, el Administrador actuara única y exclusivamente como mandatario de los condóminos.



ARTICULO 40. Los condóminos dentro del plazo de 8 días naturales contados a partir de la fecha que reciban información del Administrador la y documentación contable mensual podrán formular las observaciones que consideren pertinentes; transcurrido el plazo, se considerará que se está conforme con la información, sin perjuicio de la aprobación final de la Asamblea de los Condóminos.

ARTICULO 41. El (la) Administrador (a) ordenará las reparaciones que el inmueble requiera y efectuará los gastos de mantenimiento y administración de la sección, con cargo al fondo correspondiente.

Cuando los trabajos requeridos sean urgentes o que pongan en peligro la seguridad de los condóminos podrá ordenarlos, dando aviso al Consejo de Vigilancia; los trabajos serán supervisados por perito responsable registrado ante la Dirección.

Cuando los trabajos sean de importancia pero no urgentes, consultará previamente al Consejo de Vigilancia, el que determinará si se realizan de inmediato o su ejecución debe ser aprobada por la Asamblea General.

El (la) Administrador(a) deberá mantener vigentes los seguros que cubran siniestros y daños de las áreas, equipos y servicios comunes del condominio. La Asamblea General determinara la forma y términos de aplicar el producto de la indemnización.

CAPÍTULO XVI

DE LA REMOCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 42. El (la) Administrador (a) durará en su cargo lo que marca la Ley y podrá ser removido, en los casos siguientes:

- I. Por incumplimiento de las resoluciones de la Asamblea.
- II. Por incumplimiento de sus atribuciones, facultades u obligaciones que le impone la Ley, especialmente en el artículo 45, este Reglamento, la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y demás disposiciones aplicables.
- III. Por falta de probidad, integridad, honradez, moralidad y buenos valores



ARTICULO 43. En caso de que el (la) Administrador (a) incurra en irregularidades en el desempeño de su cargo, el Consejo de Vigilancia comunicara por escrito las faltas o causas que se le imputen para que dentro de los siete días hábiles siguientes manifieste lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas de su interés, hecho lo cual, convocará Asamblea General extraordinaria que deberá celebrarse dentro de los siete días hábiles siguientes, para determinar si procede su remoción y el ejercicio de las acciones legales correspondientes.

ARTICULO 44. Siempre que se remueva al (la) Administrador (a) o bien, al término de su gestión, se designe un nuevo administrador, la saliente deberá entregar en un término que no exceda de siete días naturales todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libros de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, debiéndose levantar acta circunstanciada del evento, que en copia deberá entregarse a la Oficialía.

ARTICULO 45. En caso de ausencia del (la) Administrador (a) por más de un mes sin previo aviso, el Consejo de Vigilancia deberá de convocar a una asamblea extraordinaria de acuerdo a lo establecido en el artículo 36 de la Ley; para nombrar y entre en funciones un nuevo Administrador se atenderá lo establecido en el Art. 45, fracción XVII de la Ley, asimismo, el Consejo de Vigilancia podrá asumir estas facultades; hasta en tanto se designe el nuevo Administrador.

Si no existe el Consejo de Vigilancia, la Oficialía a petición de cualquiera de los condóminos convocará a Asamblea General para designar a la persona encargada de la administración.

CAPÍTULO XVI

DEL CONSEJO DE VIGILANCIA GENERAL

ARTICULO 46. La Asamblea General nombrará un Consejo de Vigilancia de conformidad con la fracción VI del Artículo 37 de la ley, el consejo tendrá la suma de facultades contenidas en los artículos 49 a 53 de la Ley y se integrara por condóminos que desempeñaran su encargo en forma honorifica, de la siguiente forma:

- a) Un mínimo de dos condóminos, hasta 60 unidades;



- b) un mínimo de tres condóminos, de 61 a 80 unidades;
- c) un mínimo de cuatro condóminos, de 81 a 100 unidades, y
- d) un máximo de cinco condóminos de 101 hasta 120 unidades.

De los miembros, se elegirá al (la) Presidente (a) y los demás integrantes serán vocales, de acuerdo al artículo 49 de la Ley.

Los Conjuntos Condominales contarán con un Consejo de Vigilancia general integrado por los presidentes de los Consejos de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, mismos que actuarán en forma colegiada, eligiendo entre ellos a un coordinador.

La integración del Consejo de Vigilancia de los conjuntos condominiales y la elección del (la) coordinador (a), se efectuará mediante la Asamblea a que se refiere el artículo 48 de la Ley.

CAPÍTULO XVII

DE LA EXTINCIÓN, DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

ARTICULO 47. Todos los actos, operaciones y gestiones referentes a la extinción y liquidación del condominio, deberán ser aprobados por la Asamblea General Extraordinaria del Condominio y se realizaran conforme a los artículos 72, 73 y 74 de la Ley.

ARTICULO 48. Extinguido el condominio, se procederá a la venta del terreno y tanto el producto de esta venta, como de los materiales resultantes de la demolición y los fondos de reserva existentes, serán repartidos entre los condóminos en forma proporcional a lo establecido en la tabla de indivisos que contiene la escritura constitutiva.

El reparto a que se refiere el artículo anterior en relación a los impuestos federales, estatales y municipales, se efectuará una vez que se hayan satisfecho todas las obligaciones pendientes motivadas por la Administración y los costos de extinción del condominio, dichos costos deberán ser calculados por perito valuador.



El acuerdo de la Asamblea General por el que se aprueba la extinción del régimen de propiedad en condominio deberá ser inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada Baja California y comunicado a la Oficialía.

CAPÍTULO XVIII

DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE Y DE LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

ARTICULO 49. Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del presente Reglamento, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva, de los actos traslativos de dominio, de las resoluciones de la asamblea, así como de las demás disposiciones legales aplicables al régimen de condominio, podrán ser resueltas mediante el procedimiento arbitral establecido en el Capítulo III del Título Sexto de la Ley.

Quando se trate de ejercitar acciones por incumplimiento de pago de cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva, y extraordinarias, su importe será exigible conforme lo dispuesto en el tercer párrafo del Artículo 63 de la Ley.

CAPÍTULO XIX

DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS

ARTICULO 50. Se sancionará a los (las) servidores (as) públicos (as) que incurran con lo establecido en este Reglamento, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, sin perjuicio de las penas que correspondan a los delitos en que incurran.

CAPÍTULO XX DE LAS MULTAS

ARTICULO 51. A los (las) propietarios (as) de inmuebles que soliciten la conversión al régimen de propiedad en condominio y dejen de observar las disposiciones de este reglamento, se les impondrá, previa audiencia, las multas siguientes:

I. Suspensión de operaciones de ventas y multas de 250 a 11,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización a quienes comprometan o inicien la venta de un condominio sin obtener previamente la autorización correspondiente, o no



recaben oportunamente la prórroga de los documentos requeridos por este Reglamento;

II. Multa de 250 a 11,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización a quienes destinen propiedades en condominio a diferentes usos o fines autorizados en los planos de aprobación del condominio o en la escritura constitutiva, independientemente de la obligación de darle al inmueble el uso o fin autorizado, y

III.- Cualquiera otra infracción a las disposiciones contenidas en este Reglamento que no tenga multa expresamente señalada en el mismo, será sujeto a una multa de 250 a 2,500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización según la gravedad de la falta.

ARTICULO 52. La autoridad municipal y la Dirección, para lograr la ejecución de las multas y medidas de seguridad que procedan hará uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública.

Las multas por el incumplimiento a la Ley y el Reglamento se impondrán sin perjuicio de las penas que correspondan a los delitos y la responsabilidad civil o administrativa en que, en su caso, incurran los infractores y podrán imponerse simultáneamente con la aplicación de medidas de seguridad.

ARTICULO 53. Previo a la imposición de multas, la autoridad competente será recaudación municipal quien podrá iniciar el procedimiento administrativo respectivo, dando oportunidad para que el interesado exponga lo que a su derecho convenga en relación con la infracción que se le imputa, en su caso, aporte las pruebas con que cuente. Al verificar la Dirección el cumplimiento de las leyes y reglamentos locales, deberá observar los procedimientos establecidos en la materia.

ARTICULO 54. Para lo no previsto en este Reglamento se estará a la Ley, la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y en general a las leyes y Reglamentos en materia de Desarrollo Urbano en el Estado y en el Municipio de Ensenada Baja California y el reglamento de justicia para el Municipio de Ensenada

ARTÍCULO TRANSITORIO



ÚNICO. - El presente Reglamento entrará en vigor a los 30 días naturales siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California, y/o Gaceta Municipal.

Acuerdo del XXIII Ayuntamiento de Ensenada, tomado en Sesión Extraordinaria de Extrema Urgencia de Cabildo celebrada en fecha 10 de Febrero del 2021, por medio del cual se adiciona el artículo 30 BIS publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 13 Tomo CXXVIII de fecha 26 de Febrero del 2021, siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, octubre 2019 – septiembre 2021.

ARTÍCULO TRANSITORIO

Único: La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal y/o Periódico Oficial del Estado de Baja California.