

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION

Centro De Exhibiciones

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION “ CENTRO DE EXHIBICIONES ”

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CLÁUSULA PRIMERA

El presente Reglamento es de observancia obligatoria para todos los propietarios, ocupantes y usuarios del condominio denominado “CENTRO DE EXHIBICIONES” del edificio “CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS”.

CLÁUSULA SEGUNDA

Definiciones y áreas.

1. “CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS” define para los efectos de este Reglamento a todo el edificio en condominio vertical “CENTRO DE EXHIBICIONES”.

2- “CONDOMINIO” define al conjunto “CENTRO DE EXHIBICIONES” y constituye el régimen legal que regula al inmueble aludido.

3. “CONDÓMINO” es cada uno de los propietarios de locales dentro del condominio, con derecho a los locales en el condominio, incluyendo al promotor o al causahabiente por los locales o áreas no rentadas o transmitidas en propiedad.

4. “LOCALES PARTICULARES” son las subdivisiones del condominio, de propiedad privativa de cada condómino.

5. “USUARIO” es la persona que con el carácter de condómino, arrendatario, usufructuario, o que con cualquier otro título esté usando o disfrutando algún local, con carácter temporal o permanente, o bien haga uso de áreas, servicios o instalaciones comunes del condominio.

6. “CONJUNTO ARQUITECTONICO” comprende el desarrollo total del condominio, incluyendo sus áreas comunes y los locales de propiedad privativa.

7. “AREAS Y SERVICIOS COMUNES” designadas también “indivisos” o “partes alícuotas”, constituyen los espacios que no son de propiedad privativa de algún condómino, tales como banquetas, parques, jardines, alumbrado público, casetas, bardas, recepción, equipamientos urbanos y equipos para uso común, para la administración y mantenimiento. Las áreas comunes incluyen sus instalaciones indispensables, tales como elevadores, tuberías, ductos, registros, cablería, medidores, bombas, postes, subestaciones, transformadores, líneas eléctricas, atarjeas para proporcionar servicios de agua y drenaje, líneas de gas, de teléfono y demás servicios.

8. “EL PROMOTOR” es la empresa denominada “CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS MONTERREY, A.C.”

9. “SERVICIOS PUBLICOS” son aquellos que sirven a todos los condóminos, relativos a las instalaciones eléctricas, de agua potable, de drenaje, de gas, de alcantarillado, de teléfonos, los cuales en su parte interna corresponde a los condóminos su operación y mantenimiento.

10. “FIDEICOMISO MAESTRO” es el consignado en la escritura pública 22,201 (veintidós mil doscientos uno), de fecha 4 (cuatro) de Noviembre de 1988 (mil novecientos ochenta y ocho), registrado bajo el número 56 (cincuenta y seis), volumen 219 (doscientos diecinueve), libro 2 (dos), Sección 1, Propiedad, con fecha 10 de Enero de 1989, en el Registro Público de la Propiedad de este Primer Distrito en el Estado.

11. “PARQUE FUNDIDORA” es el inmueble con superficie de 1’137,836.52 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del cual se desarrolla por el Gobierno del Estado de Nuevo León espacio para promover las actividades de tipo cultural, cívico, deportivo, recreativo, social y de negocios, para beneficio de la sociedad neoleonesa.

12. “FIDEICOMISO CENTRO DE EXHIBICIONES” relativo al “CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS”, es el consignado en la escritura pública 22,829 (veintidós mil ochocientos veintinueve) de fecha 10 (diez) de Octubre de 1990 (mil novecientos noventa), registrado bajo el número 1,560 (un mil quinientos sesenta), volumen 222 (doscientos veintidós), libro 39 (treinta y nueve), sección 1, Propiedad, con fecha 25 de Febrero de 1991 en el Registro Público de la Propiedad de Monterrey, N. L.

CLÁUSULA TERCERA

Es requisito indispensable, para adquirir el carácter de condómino, el ser aprobado por el Comité de Administración. Cada uno y en conjunto los condóminos se obligan a cumplir y a hacer cumplir a los demás las obligaciones contenidas en este Reglamento, responsabilizándose de los daños y perjuicios que ocasione su incumplimiento, así como cumplir con las disposiciones que la Asamblea de Condóminos, la Administración del Condominio y el Comité de Vigilancia determinen.

CLÁUSULA CUARTA

Los condóminos podrán usar, gozar y disponer libremente de sus locales de propiedad exclusiva, sin más limitaciones que las establecidas en este Reglamento y en los contratos o convenios que el Promotor celebre o haya celebrado sobre anuncio, consumo y venta de bienes, servicios, marcas, comercios, industrias, etc., incluyendo transmisiones de radio y televisión, en el interior ó exterior de los locales citados de propiedad privada y en defecto de éstos, las normativas consignadas en la Ley que regula el Condominio de Edificios en el Estado de Nuevo León.

CLÁUSULA QUINTA

El condominio está integrado por las siguientes áreas:

1. Locales comerciales, distribuidos en 2 plantas.
2. Área de recepción.
3. 15,750 metros cuadrados de sótano para uso de exhibiciones temporales y diversos. (esto es = al punto 8)
4. Áreas verdes y jardines.
5. Pasillos y áreas de acceso al edificio.

- 6. Las áreas y servicios comunes que se describen en la cláusula segunda de este Reglamento.
- 7. Terraza de uso individual.
- 8. Área de Exhibiciones Temporales.
- 9. Arcada Central.
- 10. Centro de Convenciones
- 11. Club Empresarial. (Actualmente Bancomext)

El destino obligatorio para los locales comerciales que se mencionan en el punto 1 anterior es conforme se señala a continuación:

SOTANO PLANTA BAJA

- 1. Metal Mecánica.
Bienes de Capital.
Automotriz.
Auto partes.
Eléctrica
- 2. Química.
Petroquímica.
Farmacéutica.
- 3. Plástico.
Empaque.
- 4. Construcción.
- 5. Financiero.
- 6. Joyeros.

PRIMER NIVEL

- 7. Gobierno de los Estados.
Turismo.
Prestadores de Servicios Turísticos
- 8. Muebles.
Decoración.
Artesanías.
Regalos.
- 9. Asociaciones.
Cámaras.
- 10. Servicios de Apoyo.
Servicios de Comodidad.
- 11. Alimentos.
- 12. Varios.

SEGUNDO NIVEL

- Auditorio.
- Bares.
- Salones de Convenciones.

- Restaurantes.
- Servicios.

**CAPITULO SEGUNDO
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS**

CLÁUSULA SEXTA

Todos los condóminos tienen el mismo derecho de uso de su unidad particular, así como de las áreas comunes. Este derecho no es divisible o separable de su local particular para enajenación o gravamen.

CLÁUSULA SEPTIMA

Salvo lo establecido en este Reglamento cada condómino podrá disfrutar todas las áreas comunes y sus servicios e instalaciones sin obstruir, restringir o hacer más oneroso, el derecho de uso de los demás. Es compromiso de todo condómino mantener siempre en buen estado de conservación, orden, limpieza y funcionamiento las instalaciones de uso común.

Los infractores a esta cláusula serán responsables de pagar todos los gastos ocasionados para cubrir los daños y perjuicios de los servicios e instalaciones afectadas por él, así como por sus dependientes económicos, clientes o visitantes.

La administración decidirá si exige al condómino la reparación de los daños, en el menor tiempo posible, o el pago de su importe a los precios vigentes de plaza. De continuar con el incumplimiento, la Administración con autorización por escrito del Comité de Vigilancia, lo podrá demandar judicialmente para que se le obligue a vender sus derechos y bienes hasta en subasta pública, para que repare los daños y perjuicios causados.

El condominio no se hace responsable de accidente alguno ocurrido dentro de las áreas, o por el uso de servicios comunes, los riesgos que resultaren son por cuenta del responsable de tal hecho.

CLÁUSULA OCTAVA

Son obligaciones del condómino y usuario:

1. Usar su local en forma tranquila y armónica. Respetar el horario mínimo obligatorio de apertura de operación de los locales que será de Lunes a Viernes de las 10.00 a las 18.00 horas.
2. Respetar el ambiente de tranquilidad no usando radios, televisores, equipos musicales, herramientas, con altos volúmenes de sonido.
3. El uso y comportamiento respetuoso, apegado a las buenas costumbres, a la moral, a la Ley y a las normas de este Reglamento, de todos los bienes, áreas y servicios comunes.
4. No almacenar o usar materiales explosivos, corrosivos, flamables o de cualquier especie que puedan representar peligro potencia a la seguridad de su unidad particular y la de sus vecinos, así como de las instalaciones y servicios comunes dentro del condominio.
5. Cuidar la limpieza del ambiente, no permitiendo el arrojado de desperdicios que haga cualquier condómino o usuario de su local particular. Los desperdicios deberán recolectarse en depósitos cubiertos ubicados dentro de los límites del condominio.
6. No utilizar los servicios del personal del condominio para trabajos particulares.
7. No poner anuncios de especie alguna, ni propaganda de partidos políticos dentro del condominio.
8. Respetar y hacer todos los señalamientos de tránsito y vialidad. Observar y respetar las reglas y sugerencias de los cartelones públicos en las áreas comunes.
9. Una vez hecha la entrega y toma de posesión del local, el condómino tendrá un plazo de 30 días hábiles para presentar el proyecto de acondicionamiento del local, para lo cual el Comité tendrá un plazo de una semana como máximo para dictaminar sobre la factibilidad o correcciones a que diera lugar dicho proyecto. Una vez aprobado el proyecto, el condómino tendrá un plazo de 180 días naturales para concluir los trabajos de acondicionamiento, en caso de incumplimiento se hará acreedor a una sanción

equivalente a cinco días de salario mínimo por cada día de retraso, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula décima.

10. Para la construcción de la fachada que separe los locales de propiedad exclusiva, de los bienes comunes, el condómino deberá ajustarse, en cuanto a sus especificaciones, a lo determinado por “El Promotor” de acuerdo con el Proyecto Arquitectónico del edificio, el Reglamento de Construcción interno y su costo será por cuenta exclusiva de los propietarios de los locales respectivos.

11. Conservar en buen estado la fachada y puertas de acceso a sus locales y no podrán cambiar el color de la pintura de la cara exterior de dichas puertas y fachadas sin la previa autorización del Comité de Administración.

12. No abrir luces, ventanas o puertas al exterior del edificio, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores del mismo

CLÄUSULA NOVENA

Todo condómino o usuario se compromete a tener registrado y actualizado en la Administración su domicilio y teléfono.

CLÄUSULA DÉCIMA

El condómino o usuario que en período de un año incumpla más de tres veces 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 por la Administración, previa autorización escrita del Comité de Vigilancia, para que se le obligue judicialmente a vender sus derechos o bienes hasta en subasta pública y que deje de ser condómino o usuario del condominio.

CLÄUSULA UNDÉCIMA

Cuando se lleve a cabo en forma continua cualquier acto u omisión a los artículos del presente Reglamento, por parte de un condómino o usuario, el responsable pagará por cada día que dure el incumplimiento, además de los daños y perjuicios, el 50% de un salario mínimo elevado al mes correspondiente al área de Monterrey. Este dinero se destinará al fondo de reserva para reposiciones.

CAPITULO TERCERO CUOTAS Y PAGOS

CLÄUSULA DUODÉCIMA

Todos los condóminos deberán contribuir a los gastos de Administración, mantenimiento y conservación y operación de los bienes comunes y servicios generales, así como el pago de cuotas al Fideicomiso Maestro. LaS causas de dichos gastos son las siguientes:

- a) El sueldo y demás prestaciones al gerente administrativo y los gastos de la oficina de Administración.
- b) Los salarios y demás prestaciones del personal de servicio y vigilancia.

- c) Las erogaciones necesarias para el mantenimiento, conservación y limpieza de los bienes comunes del condominio y para la adquisición del equipo, herramientas, materiales y utensilios indispensables para tales fines.
- d) Las erogaciones necesarias para el mantenimiento y operación de los equipos e instalaciones de los servicios generales del condominio.
- e) Las cuotas por los servicios de agua, drenaje, gas, servicio telefónico, cablevisión y energía eléctrica de las áreas y bienes comunes del condominio.
- f) Las primas de seguros de riesgo general para la protección de los bienes comunes y privativos y sobre éstos atendiendo a los elementos materiales que los formaban al efectuarse la primera transmisión.
- g) Las erogaciones realizadas para la seguridad, funcionamiento, estética, salubridad y comodidad de los condóminos.
- h) *La cuota del 8% (ocho por ciento) que los adquirentes particulares de pisos o locales bajo el Régimen de Condominio deberán pagar, adicionalmente de las aportaciones ordinarias o extraordinarias que tengan que cubrir para el mantenimiento y conservación del edificio, cuyas sumas deberán ser entregadas al FIDEICOMISO MAESTRO, por el administrador del condominio. **
- i) *La cuota del 8% (ocho por ciento) que los condóminos están obligados a pagar al efectuar la transmisión del dominio de su porción a TERCEROS. Si la transmisión es a título oneroso, sobre el importe mayor del precio estipulado por la transmisión o el importe del avalúo del certificado del valor actual que al efecto expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado. Si la transmisión es a título gratuito, dicho 8% (ocho por ciento), se computará sobre el citado certificado. Estas cuotas serán retenidas para entregarlas al FIDEICOMISO MAESTRO, por el administrador del condominio. Además, en su caso, la cuota del 8% (ocho por ciento) sobre el importe que los condóminos particulares cobren por concepto de alquiler, concesión, licencia de uso o aprovechamiento temporal de espacios e instalaciones de que sean titulares. El importe de esta suma deberá ser entregado al FIDEICOMISO MAESTRO PARQUE FUNDIDORA. **
- j) El impuesto predial que generen las áreas comunes y otras contribuciones que generen los bienes raíces que constituyen el condominio.
- k) Los demás gastos que autorice la Asamblea de Propietarios en asuntos de interés común.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA

Los gastos indicados en la cláusula anterior se distribuirán entre los condóminos, de acuerdo con el porcentaje de indiviso que represente su local particular respecto al total de metros cuadrados del condominio, a excepción de los conceptos indicados en los incisos h) e i).

CLÁUSULA DECIMOCUARTA

Los condóminos deberán efectuar el pago de las cuotas que por gastos comunes les correspondan, previa aprobación de la Asamblea de Propietarios, de acuerdo con el presupuesto que para los siguientes 12 meses formulará la administración del condominio.

Cada presupuesto abarcará el período comprendido del 1º. De Enero al 31 de Diciembre del mismo año. En caso de que concluya el período de vigencia de aplicación de la cuota correspondiente para gastos comunes y no se hubiere celebrado Asamblea para la aprobación de nueva cuota seguirá aplicándose la que estuviere en vigor en ese tiempo hasta la aprobación de la nueva, más un incremento equivalente al índice de inflación de los 12 meses anteriores.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA

La cuota anual para cada condómino se dividirá entre el número de meses que determine la administración y se cubrirá en igual número de pagos por períodos de 12 meses.

Las cuotas se pagarán dentro de los primeros cinco días del mes que se determine, por períodos anticipados.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA

Las cuotas no cubiertas oportunamente causarán intereses mensuales equivalentes al costo porcentual promedio de dinero que determine el Banco de México, S.N.C. multiplicado por 1.5, por cada mes o fracción que transcurra en mora.

CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA

Ningún condómino podrá sustraerse de las obligaciones de pago de cuotas, renunciando al derecho de usar determinados bienes o servicios comunes, o alegando tener o no, en uso total o parcial, su local dentro del condominio.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA

Los pagos de cuotas deberán efectuarse en las oficinas de Administración del condominio, ubicadas precisamente dentro del **“CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS MONTERREY”** sin necesidad de requerimiento. Estos pagos se harán contra los recibos que expida la Administración, los cuales serán los únicos medios para probar los pagos a que se refiere este apartado.

CAPITULO CUARTO CAMBIOS DE PROPIETARIO Y USUARIO

CLÁUSULA DECIMONOVENA

Las personas físicas o jurídicas que desearan adquirir pisos o locales en Condominio, del **“CENTRO DE EXHIBICIONES”** deberán de cumplir con las obligaciones que a continuación se mencionan y aceptar sin excepción, las siguientes reglas:

1. Determinar si es persona física o jurídica. Si es persona jurídica, deberá acreditar su legal existencia y subsistencia y que conforme a su objeto social pueda adquirir inmuebles, así como señalar su capital social, mostrando copia de la última información financiera que tuviere, en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, siendo esto aplicable en lo conducente también a las personas físicas. A otras entidades como la Federación, los estados y los municipios, así como organismos descentralizados o de participación estatal, no se les exigirá esta última obligación.
2. Hacer constar que son sabedores plenamente del contenido de este Reglamento y de los requisitos que en el mismo se señalan, así como que proporcionen información de las actividades que van a realizar en el **“CENTRO DE EXHIBICIONES”**
3. Que los apoderados o representantes de los interesados, tengan facultades para asumir las responsabilidades correspondientes, entre las que está el no modificar el destino del **“CENTRO DE EXHIBICIONES”**

4. Que las personas físicas o morales que participen acepten las obligaciones que deben cumplir, de acuerdo con este Reglamento.
5. Aceptar que si por alguna circunstancia desean vender o transmitir la propiedad de sus pisos o locales, deberán notificar previamente a **CINTERMEX** y a la Administración de condominio dando las circunstancias de la operación definitiva. **CINTERMEX** y los demás condóminos tendrán derecho de tanto ya sea para adquirir el inmueble o bien para designar a un tercero que reúna las características adecuadas, estando de acuerdo en que la infracción a esta obligación producirá la nulidad del acto correspondiente.
6. Obligarse a no destinar los bienes que se adquieran en el condominio a fines distintos de los que son objeto del “**CENTRO DE EXHIBICIONES**”
7. *Pagar la cuota del 8% (ocho por ciento) sobre el precio del piso o local, en los términos anunciados en la cláusula duodécima. **
8. Estar al corriente en el pago de las cuotas ordinarias para el mantenimiento del condominio.
9. Estar al corriente en el pago de las cuotas extraordinarias que se requieran para cualquier efecto propio del condómino, ya sea para hacer frente a gastos extraordinarios del mismo, o bien para gastos extraordinarios del “**PARQUE FUNDIDORA**”.
10. *Consentir que al transferir su piso o local, el valor de éste será gravado también con el 8% (ocho por ciento) extraordinario que se destinará al FIDEICOMISO MAESTRO, en los términos de la cláusula decimosegunda. **
11. Aceptar que la infracción reiterada a cualquiera de las diversas obligaciones que se imponen dará lugar, a criterio de la institución fiduciaria, oyendo a la Administración de condominio y a los delegados del comité técnico del FIDEICOMISO MAESTRO, a rescindir o dar por terminado el contrato o acto por virtud del cual el condómino de que se trata, ocupe el local respectivo, sin obligación alguna para el Fideicomiso, la Administración o el Promotor.
12. En el caso de que se hubiere adoptado la decisión de imponer al infractor contumaz la sanción a que se refiere el inciso anterior, la resolución que al efecto se dicte, tendrá el carácter de laudo, toda vez que, la Institución Fiduciaria, la FIDEICOMISARIA y el Comité Técnico del FIDEICOMISO MAESTRO, tendrán el carácter de árbitros, por lo que los adquirentes se obligan a estar y pasar por las resoluciones que dichos árbitros pronuncien, por mayoría.
13. Todas las reglas antes relacionadas serán aplicables también para adquirentes de segunda mano, arrendatarios, usuarios, usufructuarios o quienes por cualquier causa legal o lícita detentan la propiedad de un local en el condominio.

CLÁUSULA VIGESIMA

El promotor designará entre los condóminos un Comité de Admisión, cuya designación será secreta y sus integrantes guardarán el anonimato.

Son atribuciones del Comité de Admisión aprobar o rechazar la solicitud de admisión de nuevos condóminos, arrendatarios, usufructuarios o residentes dentro del condominio, con el objetivo de mantener la calidad de los ocupantes de los locales que integran el condominio. Las decisiones del Comité de Admisión se comunicarán a los interesados a través del administrador, en el plazo de ocho días, bien sean aprobatorias o denegatorias.

CLÁUSULA VIGESIMOPRIMERA

Convienen los condóminos que en caso de venta, de arrendamiento, de usufructo, de permuta, o cualquier otro acto traslativo de dominio, o del uso o goce temporal de un local dentro del condominio, se procederá como sigue:

a) Si el propietario tiene persona interesada en adquirir el dominio, uso o goce del inmueble, pasará a la Administración del condominio a formular la solicitud de enajenación o de transmisión de uso correspondiente, con los datos del candidato.

b) Si no tiene persona interesada, en los términos del párrafo anterior, ocurrirá a llenar la solicitud correspondiente.

En el hipotético previsto en el inciso a), la Administración pasará la solicitud al Comité de Admisión, quien deberá resolver en término de 30 días.

En el caso consignado en el inciso b), la Administración notificará por escrito a todos los condóminos, dando información sobre la propiedad (dimensiones, precio, condiciones de pago, etc.), quienes deberán contestar la oferta por escrito al Administrador en un plazo de quince días. Si no hay condómino interesado, la Administración buscará agente inmobiliario que promueva la enajenación entre el público.

La enajenación que se efectúe incumpliendo los requisitos previstos en esta cláusula será nula. El Comité de Administración demandará judicialmente la nulidad de dicha enajenación.

CAPITULO QUINTO DE LA VIGILANCIA Y LA SEGURIDAD

CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA

El condominio contará con accesos controlados con dispositivos defensivos integrados. Asimismo, en el condominio se contará con caseta de seguridad con guardia permanente Las veinticuatro horas y salida vehicular, con reja de apertura y cierre controlado.

CLÁUSULA VIGESIMOTERCERA

La caseta de vigilancia llevará registro de los vehículos propiedad de los condóminos, mismos que portarán emblema que facilite su identificación.

CLÁUSULA VIGESIMOCUARTA

El condómino deberá notificar a la caseta de vigilancia cualquier irregularidad que notare dentro del condominio, o bien cualquier alteración al orden establecido, para que el personal de vigilancia actúe en consecuencia.

CLÁUSULA VIGESIMOQUINTA

El Comité de Administración determinará el tipo de equipamiento y uniforme que portarán los guardias

CLÁUSULA VIGESIMOSEXTA

Los condóminos evitarán encomendar trabajos particulares a los vigilantes, así como efectuarles pago, donativos, regalos, para no romper el orden establecido.

CAPITULO SEXTO DE LAS ASAMBLEAS

CLÁUSULA VIGESIMOSEPTIMA

La Asamblea de condóminos es el órgano supremo en los asuntos de interés común del condominio. Se celebrará cuando menos una Asamblea al año en el municipio de Monterrey, Nuevo León, preferentemente dentro del “CENTRO DE EXHIBICIONES”.

La Asamblea tendrá plenas facultades y poderes, inclusive para modificar e interpretar el presente Reglamento, limitar, restringir o aumentar las facultades, poderes, deberes y responsabilidades que correspondan al Comité de Administración y al administrador, pudiendo también por último, revocar o modificar las disposiciones o medidas que éstos hayan tomado.

CLÁUSULA VIGESIMOCTAVA

En las Asambleas solamente tendrán derechos de voz y voto los condóminos que estén al corriente en el pago de sus cuotas. Cada condómino gozará de número de votos igual al porcentaje de metros cuadrados que su propiedad exclusiva representa, respecto del total de metros cuadrados del condominio.

CLÁUSULA VIGESIMONOVENA

La Asamblea anual se reunirá dentro de los primeros tres meses de cada año y además de los asuntos comprendidos en el orden del día, se ocupará del informe del Comité de Administración; del informe del administrador, del presupuesto de gastos, de los fondos de reserva o fomento requeridos para la operación del condominio y del nombramiento o ratificación de los miembros del Comité de Administración.

Las demás Asambleas se reunirán cuando fueren convocadas en términos de Ley o del presente Reglamento. Las convocatorias se publicarán en uno de los periódicos de mayor circulación en Monterrey, Nuevo León, debiendo mediar entre la fecha de la publicación y el día señalado para la celebración de la Asamblea cuando menos ocho días hábiles o naturales. En caso de segunda convocatoria, la publicación deberá hacerse cuando menos con tres días hábiles de anticipación a la fecha que deba celebrarse la Asamblea.

CLÁUSULA TRIGESIMA

Las convocatorias para las Asambleas serán hechas por el Comité de Administración. Los propietarios que representen la tercera parte del indiviso del condominio podrán directamente convocar a Asambleas.

CLÁUSULA TRIGESIMOPRIMERA

Los condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas mediante simple carta poder otorgadas ante dos testigos. Los miembros del Comité de Administración no podrán representar a otros condóminos. Si

un local pertenece pro indiviso a varias personas, éstas deberán nombrar representante común que asista y vote en las Asambleas.

CLÁUSULA TRIGESIMOSEGUNDA

Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Comité de Administración o su suplente y fungirá como Secretario del propio Comité o su suplente. A falta de cualquiera de ellos, la Asamblea designará a las personas que dirijan el acto.

En la Asamblea se designará dos escrutadores para que verifiquen si existe quórum para celebrar el acto, quienes harán constar la certificación respectiva en la lista de asistencia que al efecto se levante.

CLÁUSULA TRIGESIMOTERCERA

Salvo que se exija mayoría especial, o se requiera unanimidad, los asuntos se resolverán en Asambleas reunidas en primera convocatoria, por mayoría absoluta de votos del total de condóminos, entendiéndose por tal mayoría la que se forme con más del 50% de los votos del total de condóminos presentes o representados.

CLÁUSULA TRIGESIMOCUARTA

Se requiere mayoría especial del 65% (sesenta y cinco por ciento) de los votos y la mitad del número de propietarios para hacer alguna modificación al presente Reglamento.

CLÁUSULA TRIGESIMOQUINTA

Las resoluciones adoptadas en Asambleas obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes y disidentes. Cualquier disidente o ausente podrá oponerse judicialmente a las resoluciones mayoritarias que violan la Ley, la escritura constitutiva del Condominio o el presente Reglamento, dentro de los treinta días a la Asamblea. La oposición no suspenderá la ejecución de los acuerdos impugnados.

CLÁUSULA TRIGESIMOSEXTA

Las votaciones en las Asambleas serán nominales y se recibirán por conducto de los escrutadores que designe el Presidente, a no ser que se acuerde sean económicas. De toda Asamblea se levantará acta que deberá consignarse en el libro respectivo, que será firmada por el Presidente, el Secretario y los escrutadores. Se integrará además expediente con copia del acta de la convocatoria, de la lista de asistencia suscrita por los asistentes y escrutadores, de las cartas poder, de los informes y demás documentos con que se hubiere dado cuenta.

Las actas que se levanten con motivo de la celebración de Asambleas, protocolizadas ante Notario Público, constituirán título ejecutivo, correspondiendo al Comité de Administración o al administrador del ejercicio de las acciones legales que correspondan.

CLÁUSULA TRIGESIMOSEPTIMA

Los condóminos podrán consultar el libro de actas y pedir copias a su costo de cualquier Asamblea, debidamente autorizadas por el Comité de Administración.

CAPITULO SEPTIMO DEL COMITÉ DE ADMINISTRACION

CLÁUSULA TRIGESIMOCTAVA

La Administración del condominio estará a cargo de un administrador, quien podrá ser sustituido en caso de ausencia, que podrá ser persona física o moral, quien será designado por el Comité de Administración.

Son facultades y deberes del administrador las siguientes:

- a) Cumplir con las disposiciones de la Ley del presente Reglamento y hacerlas cumplir por los propietarios, ocupantes o usuarios del condominio.
- b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Propietarios y los del Comité de Administración.
- c) Mantener en óptimas condiciones de operación y funcionamiento los bienes, instalaciones y servicios del condominio.
- d) Atender a la conservación, limpieza y vigilancia de los bienes, instalaciones y servicios comunes.
- e) Recaudar de los condóminos las cuotas y aportaciones aprobadas por la Asamblea, entregando el recibo respectivo.
- f) Aplicar correctamente los fondos y recursos del condominio.
- g) Rendir informe de su gestión al Comité de Administración, cuando éste lo solicite.
- h) Proponer al Comité de Administración las reformas y medidas necesarias para la mejor operación del condominio.
- i) Llevar la contabilidad del condominio.
- j) Tener en custodia el testimonio de la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio, llevar libro de actas para Asambleas y libro para el Comité de Administración, así como el registro de propietarios y usuarios del condominio.
- k) Informar por escrito anualmente al Comité de Administración sobre las cuentas y actividades de su ejercicio y elaborar presupuestos de gastos para el siguiente.
- l) Representar, con poder general para pleitos y cobranzas, al conjunto de propietarios en los asuntos comunes relacionados con el condominio, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial, sin limitación alguna, en los términos de los artículos 2,448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) 2,481 (dos mil cuatrocientos ochenta y uno) del Código Civil del estado de Nuevo León y sus concordantes los artículos 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y 2,587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil para el Distrito Federal. Por consecuencia, el administrador queda facultado, sin que ello sea limitativo sino meramente enunciativo, para proceder contra cualquier condómino que incumpla con cualquiera de sus obligaciones y para representar al condominio ante personas físicas, morales y ante toda clase de autoridades de cualquier fuero, sean judiciales (civiles o penales) administrativas o del trabajo, tanto en el orden federal como local en toda la extensión de la República, juicio o fuera de él, promover toda clase de juicio de carácter civil, penal o laboral, incluyendo el Juicio de Amparo, seguirlos en todos sus trámites y desistirse de ellos; interponer recursos contra autos interlocutorios y definitivos y contra acuerdos, autos incidentales, resoluciones interlocutorias y laudos; contestar las demandas que se interpongan en contra de los condóminos o poderdantes; formular y representar querellas, denuncias o acusaciones y coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales pudiendo constituir a los condóminos como parte civil en derechos. Procesos

y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerita; reconocer firmas, documentos y redarguir de falsos los que se presenten por la contraria, presentar testigos, ver presentar a los de la contraria; objetar su presencia, interrogarlos, repreguntarlos, articular y absolver posiciones; transigir y comprometer en árbitros y recurrar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, sin causa, con causa o bajo protesta de Ley y nombrar peritos.

m) En los juicios o procedimientos laborales tendrá el administrador la representación legal a que se refieren los artículos 11,692, fracciones II y III, 694, 695, 786, 876 fracciones I y IV, 899 en relación en lo aplicable con las normas de los capítulos XII y XVII del título XIV, todos de la Ley Federal del Trabajo en vigor, con las atribuciones, obligaciones y derechos que en materia de personalidad se refieren dichos dispositivos legales. En consecuencia el administrador, en representación de los propietarios, podrá comparecer a toda las de juicios laborales con las atribuciones y facultades que remencionan en los incisos l) y n) de esta cláusula, en lo aplicable y además podrá en nombre de los propietarios absolver posiciones, transigir o convenir con la parte actora, obligándose los propietarios a cumplir con lo convenido; podrá concurrir en representación de los condóminos o propietarios a la audiencia de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas, con las atribuciones más amplias, ratificando los condóminos o propietarios todo lo que el administrador realice en tales audiencias. Asimismo, el administrador queda facultado para intervenir en todo lo relativo a contratos individuales de trabajo, Reglamento Interior de Trabajo, Contrato Colectivo de Trabajo, Comisiones Mixtas a que se refiere la Ley Laboral y trámites en materia de Seguro Social e Infonavit.

n) Poder general amplísimo para actos de Administración en los términos del párrafo segundo del artículo 2,448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) del Código Civil del Estado de Nuevo León y su correlativo artículo 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal.

o) Además, el administrador tendrá la Administración y toma de decisiones en todo lo concerniente a las relaciones obrero patronales, con facultad de imponer disciplina, rescindir las relaciones individuales de trabajo, terminar éstas y todos aquellos actos de carácter laboral que se refieran al condominio.

p) Conferir poderes generales y especiales para pleitos y cobranzas, sin facultades de sustitución y revocarlos, informando de ello al Comité de Administración.

q) Suspender el derecho de uso respecto de las áreas, bienes y servicios comunes a aquellos ocupantes, propietarios o usuarios que incumplan con sus obligaciones o con las prohibiciones o restricciones impuestas por la Ley y por el presente Reglamento.

r) En los casos de extrema urgencia el administrador podrá tomar bajo su responsabilidad las medidas necesarias para proteger los intereses de los propietarios, debiendo justificar ante la asamblea o el Comité de Administración, la necesidad y el alcance de las medidas adoptadas a la mayor brevedad posible.

Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades del Administrador serán competencia del Comité de Administración.

CLÁUSULA TRIGESIMANOVENA

En caso de que el Comité de Administración lo exija, el administrador otorgará fianza u otra garantía por el valor que dicho Comité señale. El Comité de Administración juzgará la aceptación de las garantías diversas a la fianza y determinará, en su caso, el monto de ésta.

Queda entendido que el administrador no podrá sustraerse de sus obligaciones y las cuentas presentadas, hasta que se hubiere nombrado nuevo administrador del condominio. El incumplimiento de esta disposición dará lugar al Comité de Administración para ejecutar la garantía que haya sido otorgada por el Administrador responsable y para cobrar además de inmediato los daños y perjuicios originados en tales

circunstancias. En todos los contratos que celebre el Comité de Administración deberá insertarse literalmente este artículo.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA

El Comité de Administración será el responsable ante los propietarios en los asuntos relacionados con los bienes, áreas y servicios comunes del condominio y supervisará las funciones del administrador.

El Comité de Administración estará integrado por cinco miembros, titulares y suplentes. Los suplentes, en el orden de sus nombramientos, podrán sustituir a cualesquiera de los miembros propietarios; durarán en su cargo hasta que los sustituyan quienes para ello fueren designados pudiendo ser reelectos.

Los miembros del Comité de Administración deberán ser propietarios de locales del condominio o representantes debidamente acreditados de personas morales propietarias. Los miembros del Comité de Administración designarán en la primera junta que celebren a un Presidente y a un Secretario. El Secretario podrá ser miembro del Comité de Administración o no serlo. En este último caso asistirá a las juntas con voz pero sin voto.

CLÁUSULA CUADRAGESIMOPRIMERA

Además de las consignadas en otros capítulos de este Reglamento, el Comité de Administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Interpretar el presente Reglamento.
- b) Contratar los servicios del administrador y en su caso, vigilar que las funciones de éste se apeguen a la Ley y al presente Reglamento.
- c) Designar, contratar, vigilar y remover al administrador y otorgarle los poderes y facultades que estime convenientes.
- d) Presentar a la Asamblea anualmente informe de sus actividades y de la situación financiera del condominio, así como el presupuesto de gastos para el siguiente ejercicio, proponiendo en su caso la forma en que deba ser cubierto por los propietarios. Estos documentos deberán quedar a disposición de los propietarios con anticipación de cinco días a la fecha de la Asamblea Ordinaria que conocerá de estos asuntos.
- e) Convocar a las Asambleas ordinarias y extraordinarias mediante la notificación a los propietarios del condominio.

CLÁUSULA CUADRAGESIMOSEGUNDA

El Comité de Administración sesionará válidamente cuando asistan la mayoría de sus miembros y sus decisiones se tomarán por unanimidad de votos. De toda junta del Comité de Administración deberá levantarse acta en el libro correspondiente, debiendo ser firmada por lo menos por el Presidente y el Secretario ó en su defecto por quienes hayan fungido con tal carácter. En caso de renuncia o incapacidad de alguno de los miembros del Comité de Administración, el propio Comité designará al sustituto y la primera Asamblea que se celebre ratificará o no dicho nombramiento.

CLÁUSULA CUADRAGESIMOTERCERA

El Comité de Administración, para el ejercicio de sus funciones, gozará de las siguientes facultades:

a) **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, para representar a los condóminos con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley sin limitación alguna, en los términos de los artículos 2,448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) y 2,481 (dos mil cuatrocientos ochenta y uno) del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León y sus correlativos artículos 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y 2,587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil para el Distrito Federal. En consecuencia, el Comité de Administración queda facultado, sin que ello sea limitativo sino meramente enunciativo, para representar a los condóminos ante personas físicas, morales y ante toda clase de autoridades de cualquier fuero, sean judiciales (civiles o penales), administrativas o del trabajo, tanto del orden federal como local, en toda la extensión de la República en juicio o fuera de él, promover toda clase de juicios de carácter civil, penal o laboral, incluyendo el Juicio de amparo, seguirlos en todos sus trámites o desistirse de ellos, interponer recursos contra autos, interlocutorios y definitivos y contra acuerdos, autos incidentales, resoluciones interlocutorias y laudos, contestar las demandas que se interpongan en contra de los poderdantes, formular y presentar querellas, denuncias o acusaciones y coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales, pudiendo constituir a sus representantes como parte civil en dichos procesos y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite, reconocer firmas, documentos y redarguir de falsos los que se presenten por la contraria; presentar testigos, ver presentar a los de la contraria; absolver posiciones, transigir y comprometer en árbitros y recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, sin causa, con causa o bajo protesta de ley y nombrar peritos.

b) En los juicios o procedimientos laborales tendrá el Comité de Administración la Representación Legal a que se refieren los Artículos 11,692 fracciones II y III, 694, 695, 786 y 876 fracciones I y VI, 899 en relación con lo aplicable con las normas de los capítulos XII y XVII, del Título Catorce, todos los de la Ley Federal del Trabajo en vigor, con las atribuciones y obligaciones y derechos que en materia de personalidad se refieren dichos dispositivos legales. En el Comité de Administración, en representación de los propietarios, podrá comparecer a Juicio Laboral con todas las atribuciones y facultades que se mencionen los incisos a), c) y d) de este instrumento, en lo aplicable y además podrá en nombre de los propietarios absolver posiciones, transigir o convenir con la parte actora, obligándose los propietarios a cumplir con lo convenido, podrá concurrir en representación de los condóminos a la audiencia de Conciliación Demanda y Excepciones y ofrecimientos y admisión de pruebas, con las atribuciones más amplias, ratificando los poderdantes todo lo que el Comité de Administración queda facultado para intervenir en todo lo relativo a Contratos Individuales de Trabajo, Reglamento Interior de Trabajo, Contrato Colectivo de Trabajo, Comisiones Mixtas a que se refiere la Ley Federal de Trabajo y trámites en materia de Seguro Social e Infonavit.

c) **PODER GENERAL AMPLISIMO PARA ACTOS DE ADMINISTRACION**. En los términos del párrafo segundo del Artículo 2,448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León y su correlativo Artículo 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal.

d) Además el Comité de Administración tendrá la administración y toma de decisiones, en forma exclusiva, en todo lo concerniente a las relaciones obrero-patronales con facultad de imponer disciplinas, rescindir las relaciones individuales de trabajo, terminación de éstas y todos aquellos actos de carácter laboral que se refieren al condómino.

e) Conferir poderes generales y especiales con facultad de sustitución o sin ellas y revocarlos en cualquiera de los asuntos señalados en los incisos anteriores.

f) **PODER GENERAL CAMBIARIO**. En los términos de los artículos 9º. y 85 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, pudiendo en consecuencia otorgar, suscribir, aceptar, endosar y negociar títulos de crédito a nombre del condominio.

CLÁUSULA CUADRAGESIMOCUARTA

Los poderes y facultades del Comité de Administración, así como sus acuerdos serán ejercidos y cumplimentados por su Presidente o por el que los delegados que designe el Comité, independientemente de la delegación de poderes que se pueda llevar a cabo. Las disposiciones que dicte el Comité de Administración y las medidas que tome dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios a menos que la Asamblea los revoque o modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

CAPITULO OCTAVO DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CLÁUSULA CUADRAGESIMOQUINTA

La Asamblea o el Comité de Administración decidirán si es necesario o conveniente tomar uno o varios seguros que puedan amparar los bienes comunes o cubrir la responsabilidad en que se pudiere incurrir.

CLÁUSULA CUADRAGESIMOSEXTA

En caso de siniestro la indemnización del seguro se destinará necesariamente a la reconstrucción de los bienes afectados. En el supuesto de que la indemnización del seguro no sea bastante para la reconstrucción de los bienes, de los bienes afectados, los propietarios aportarán las sumas adicionales que fueren necesarias, en proporción a su indiviso, o venderán sus derechos según valuación judicial, en los términos de la Ley. En el evento de que alguno de los propietarios deseara asegurar sus bienes contra otros riesgos, podrá contratar libremente, por su cuenta exclusiva, los seguros adicionales de los cuales será, en caso de siniestro, único beneficiario sin participación alguna de los demás condóminos.

CLÁUSULA CUADRAGESIMOSEPTIMA

La Administración hará del conocimiento de la Asamblea las violaciones a la Ley, al presente Reglamento y el nombre del propietario responsable, para el efecto de la que si la Asamblea lo estima conveniente acuerde la sanción a que haya lugar.

CLÁUSULA CUADRAGESIMOCTAVA

El propietario que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones podrá ser demandado y condenado judicialmente a vender sus derechos en pública subasta. El ejercicio de esta acción por el Administrador, deberá ser acordado en Asamblea, por el voto de las tres cuartas partes de los propietarios presentes.

CAPITULO NOVENO RENUNCIA DE DERECHOS

CLÁUSULA CUADRAGESIMONOVENA

Los condóminos renuncian, expresamente a cualquier derecho o atribución que la Ley les conceda, cuando el derecho o la atribución legal, contravenga este Reglamento, pero esta renuncia no comprenderá disposiciones de orden público o de interés social.

ARTÍCULO TRANSITORIO UNICO

Los promotores originales del condominio, acuerdan designar:

- a) El Comité de Administración con las siguientes personas:

PROPIETARIOS

| | |
|----------------|--------------------------------|
| Presidente: | LIC. SANTIAGO CLARIOND REYES |
| Secretario: | ING. ERNESTO MARTENS REBOLLEDO |
| Tesorero: | ING. RAFAEL ROBERTO PAEZ GARZA |
| Primer Vocal: | ING. LORENZO ZAMBRANO TREVIÑO |
| Segundo Vocal: | LIC. RODRIGO LOBO MORALES |

SUPLENTES

| | |
|-------------|------------------------------|
| Presidente: | ING. JESUS FRANCO ABASCAL |
| Secretario: | C.P. JAIME GONZALEZ ZERTUCHE |

Quienes durarán en el cargo cinco años.

- b) Al Administrador a favor del SR. ING. JESUS FRANCO ABASCAL y como suplente al SR. C.P. JAIME GONZALEZ ZERTUCHE.

- c) Los integrantes del Comité de Administración a partir de 2003 son las siguientes personas:

PROPIETARIOS

| | |
|-----------------|------------------------------------|
| Presidente: | ING. JOSÉ DE JESÚS VALDEZ SIMANCAS |
| Vicepresidente: | ING. ALEJANDRO VON ROSSUM GARZA |
| Secretario: | ING. HILARIO LOZANO MONTEMAYOR |
| Tesorero: | ING. JESÚS LÓPEZ ROMERO |

SUPLENTES

| | |
|-------------|----------------------------|
| Presidente: | ING. JESUS FRANCO ABASCAL |
| Secretario: | ING. RUBEN HERNANDEZ ORTIZ |

Y el Administrador es el Sr. Ing. Jesús Franco Abascal y el suplente es el Ing. Rubén Hernández Ortiz.

ARTICULO 2,448:

“En todos los poderes generales para Pleitos y Cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para Administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales para ejercer Actos de Dominio bastará que se den con ese carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisiere limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este Artículo en los testimonios de los poderes que se otorguen”.

ES PRIMER TESTIMONIO, de la Escritura Pública 29,847 VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE) que expido para uso de “**CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS MONTERREY, A.C.**”, fue tomado de sus originales que obran en la foja 98 (noventa y ocho) a la 117 (ciento diez y siete), del libro 7 (siete), volumen CIII (ciento tres), de mi Protocolo. Va en 218 (doscientos diez y ocho) fojas útiles debidamente firmadas y cotejadas. En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los cinco días del mes de Diciembre de 1991 (un mil novecientos noventa y uno).

** A partir del 19 de Julio de 1994 se modificó la Escritura Constitutiva del Fideicomiso “Centro de Exhibiciones” a través del Contrato Modificatorio No. 37,701. Con base en esos cambios, los puntos resaltados ya no aplican en el presente Reglamento*