

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

Ley publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el 30 de Noviembre de 2007

TEXTO VIGENTE

Última reforma publicada BOGE 31-10-2016

Al margen un sello con el Escudo del Estado de Baja California Sur, al calce dice: EJECUTIVO.

NARCISO AGÚNDEZ MONTAÑO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, A SUS HABITANTES HACE SABER:

QUE EL H. CONGRESO DEL ESTADO, SE HA SERVIDO DIRIGIRME EL SIGUIENTE:

DECRETO 1695

EL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DECRETA:

LAW ON CONDOMINIUM¹ PROPERTY REGIMENN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Law published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur (BOGE) on November 30, 2007

CURRENT TEXT

Last reform published BOGE 31-10-2016

In the margin a seal with the Coat of Arms of the State of Baja California Sur, at the bottom it says: EXECUTIVE.

NARCISO AGÚNDEZ MONTAÑO, CONSTITUTIONAL GOVERNOR OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR, TO ITS INHABITANTS MAKES KNOWN:

THAT THE HONORABLE STATE CONGRESS HAS SEEN FIT TO DIRECT TO ME THE FOLLOWING:

DECREE 1695

THE HONORABLE CONGRESS OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

DECREES:

¹ The word “condominium” or “condominio” refers to the combination of housing that makes up the complex. “Condómino” refers to an owner of a condominium property.

**LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
SUR**

**TITULO PRIMERO
DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE
INMUEBLES**

CAPITULO I
Disposiciones Generales
CAPITULO II
De la Constitución, Modalidades y Extinción del
Régimen de Propiedad en Condominio

**TITULO SEGUNDO
DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y
LOS DE USO COMÚN**

CAPÍTULO I
De los Bienes de Propiedad Exclusiva
CAPÍTULO II
De los Bienes Considerados de Propiedad Común

**TÍTULO TERCERO
DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE
LOS CONDOMINIOS**

CAPITULO I
De la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea
CAPÍTULO II
Del Nombramiento y Facultades de los
Administradores
CAPÍTULO III
De la Elección e Integración de los Comités de
Administración y Vigilancia Generales de
Condominios Maestros
CAPÍTULO IV
Del Comité de Vigilancia

**TÍTULO CUARTO
DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS
DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

CAPÍTULO I
Del Reglamento del Condominio
CAPÍTULO II
De las Cuotas Previstas para Gastos y
Obligaciones Comunes
CAPÍTULO III
De los Gravámenes al Condominio

**TÍTULO QUINTO
DEL CONDOMINIO DE CARACTER VECINAL Y DEL
CONDOMINIO TURÍSTICO RESIDENCIAL**

CAPÍTULO I
DEL CONDOMINIO DE CARÁCTER VECINAL
CAPÍTULO II
DEL CONDOMINIO TURÍSTICO RESIDENCIAL

**TÍTULO SEXTO
DE LA CULTURA CONDOMINAL**

CAPÍTULO ÚNICO

**TÍTULO SÉPTIMO
DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y
RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO**

CAPÍTULO ÚNICO

**TITULO OCTAVO
DE LA DELIMITACIÓN DE ACCESOS EN CASO DE
CONLINDANCIA CON ZONA FEDERAL MARÍTIMO
TERRESTRE**

CAPÍTULO ÚNICO

**TÍTULO NOVENO
DE LAS SANCIONES**

**LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY
REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA
SUR**

**FIRST TITLE
PROPERTY IN THE REAL ESTATE CONDOMINIUM
REGIMEN**

CHAPTER I
General provisions
CHAPTER II
Constitution, Modalities and Extinction of the
Condominium Property Regimen

**SECOND TITLE
EXCLUSIVE PROPERTY ASSETS AND THOSE OF
COMMON USE**

CHAPTER I
Exclusive Property Assets
CHAPTER II
The Assets Considered Common Property

**THIRD TITLE
CONDOMINIUM ORGANIZATION AND
ADMINISTRATION**

CHAPTER I
The Supremacy and Powers of the Assembly
CHAPTER II
The Appointment and Powers of the Administrators

CHAPTER III
The Election and Integration of the Administration
Committees and General Oversight of Master
Condominiums
CHAPTER IV
The Oversight Committee

**FOURTH TITLE
THE OBLIGATIONS AND RIGHTS DERIVED FROM
THE REGIMEN OF PROPERTY IN CONDOMINIUM**

CHAPTER I
The Condominium Regulation
CHAPTER II
The Planned Quotas for Common Expenses and
Obligations
CHAPTER III
Liens to the Condominium

**FIFTH TITLE
THE NEIGHBORHOOD CONDOMINIUM AND THE
RESIDENTIAL TOURIST CONDOMINIUM**

CHAPTER I
THE NEIGHBORHOOD CONDOMINIUM
CHAPTER II
THE RESIDENTIAL TOURIST CONDOMINIUM

**SIXTH TITLE
THE CONDOMINIUM CULTURE**

SOLE CHAPTER

**SEVENTH TITLE
DESTRUCTION, RUIN AND RECONSTRUCTION OF
THE CONDOMINIUM**

SOLE CHAPTER

**EIGHTH TITLE
THE DELIMITATION OF ACCESSES IN CASE OF
BEING ADJACENT TO THE FEDERAL MARITIME
TERRESTRIAL ZONE**

SOLE CHAPTER

**NINTH TITLE
SANCTIONS**

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

CAPITULO ÚNICO TRANSITORIOS

TITULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPITULO I Disposiciones Generales

Artículo 1º.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.

Para la representación legal del condominio, los condóminos designarán un administrador quien contará con las más amplias facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración.

Las escrituras constitutivas de los condominios, sus reglamentos y las resoluciones de las asambleas de condóminos, se sujetarán en todo tiempo a las disposiciones de esta Ley.

Artículo 2º.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I.- Administrador.- Persona física o jurídica nombrada en Escritura Constitutiva o por la Asamblea para desempeñar la función de administración de un Condominio;

II.- Áreas y Bienes Comunes: Son aquellos que pertenecen en forma pro indivisa a los condóminos quienes mantienen un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes que sirven al inmueble y cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de condóminos y ocupantes en términos de lo establecido por el artículo 956 del Código Civil;

III.- Asamblea: Es el órgano supremo del Condominio, conformado por la reunión de todos los condóminos y celebrada de acuerdo a esta ley y al Reglamento, en la que se tratan, discuten y resuelven, en su caso, los asuntos de interés común respecto al Condominio;

IV.- Bienes Comunes de Uso Exclusivo: Son aquellos bienes que siendo comunes, se señalen en la Escritura Constitutiva del Condominio o en el Reglamento del mismo, como de uso exclusivo a una Unidad o grupo de Unidades de Propiedad Exclusiva;

V.- Código Civil: El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur;

VI.- Condominio: Es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación construida en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente, conjunto y simultáneo por tener salida propia a un elemento común de aquél, así como la reglamentación de su uso y disfrute por parte de los condóminos;

SOLE CHAPTER TRANSITIONAL ARTICLES

FIRST TITLE PROPERTY IN THE REAL ESTATE CONDOMINIUM REGIMEN

CHAPTER I General provisions

Article 1.- The provisions of this Law are of public order and are intended to regulate the constitution, modification, organization, operation, administration and termination of the condominium property regimen.

For the legal representation of the condominium, the Condominium Owners will designate an administrator who will have the broadest powers for lawsuits and collections and acts of administration.

The constitution document of the condominiums, their Regulations and the resolutions of the condominium assemblies, will be subject at all times to the provisions of this Law.

Article 2.- For the purposes of this Law, the following are understood as:

I.- Administrator.- Individual or company appointed in the Constitution document or by the Assembly to perform the administration function of a Condominium;

II.- Common Areas and Assets: Are those that belong jointly to the Condominium Owners who maintain co-ownership rights over the elements and parts that serve the property and whose use, exploitation and maintenance is the responsibility of the Condominium Owners (condóminos) and occupants under the terms of that established by article 956 of the Civil Code;

III.- Assembly: It is the supreme body of the Condominium, made up of the meeting of all the Condominium Owners and held in accordance with this law and the Regulation, in which matters of common interest regarding the Condominium are dealt with, discussed and resolved, as applicable;

IV.- Common Assets for Exclusive Use: Are those assets that, being common, are indicated in the Condominium Constitution document or in the Regulation of the same, as for the exclusive use of a Unit or group of Units of Exclusive Property;

V.- Civil Code: The Civil Code for the Free and Sovereign State of Baja California Sur;

VI.- Condominium: It is the legal regimen that integrates the modalities and limitations to the domain of a property or building built horizontally, vertically or mixed, capable of independent, joint and simultaneous use, each with its own exit to a common element of the condominium, as well as the regulation for its use and enjoyment by the Condominium Owners;

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

VII.- Condómino: Es la persona física o jurídica que tiene la propiedad o la titularidad de los derechos fideicomitidos sobre una o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio;

VIII.- Condominio Maestro: Es la agrupación de dos o más condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, construidos en un solo predio, siempre que cada uno conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el Condominio Maestro, como vialidades, construcciones e instalaciones, y cuyas áreas comunes generales serán administradas, conservadas y mantenidas por todos los condominios que lo integran;

VIII Bis.- Constituyente: El propietario de un bien inmueble que lo destina a la constitución de un régimen de propiedad en Condominio en los términos de esta Ley;

IX.- Escritura Constitutiva: Es el documento público mediante el cual se constituye el régimen de propiedad en condominio respecto de un bien inmueble, estableciendo las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del mismo;

X.- Ley: La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Baja California Sur;

XI.- Mayoría simple.- Mas del 50% del total de votos de los Condóminos presentes al momento de celebrar cualquier tipo de Asamblea que estén en cumplimiento con el Reglamento y al corriente en el pago de todas la cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias, importe del fondo de reserva, importes del fondo de gastos de mantenimiento y de administración o en cualquier otra obligación monetaria a su cargo incluyendo los intereses moratorios, penas convencionales y cualquier otro gasto de cobranza previstas en la Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento o las resoluciones aprobadas por la Asamblea;

XI Bis.- Mayoría especial.- El 75% del total del indiviso del Condominio de los Condóminos que estén en cumplimiento con el Reglamento y al corriente en el pago de todas la cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias, importes del fondo de reserva, importe del fondo de gastos de mantenimiento y de administración o en cualquier otra obligación monetaria a su cargo incluyendo los intereses moratorios, penas convencionales y cualquier otro gasto de cobranza previstas en la Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento o las resoluciones aprobadas por la Asamblea;

XII.- Mediación: Es una forma no coactiva de solución de problemas, alternativo a la vía jurisdiccional, implementado por el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California Sur a través del Centro de Mediación, mediante el cual se busca solucionar conflictos de diversa naturaleza suscitados entre dos o

VII.- Condominium Owner: It is the individual or company that owns or owns the *Fideicomiso (Trust)* rights over one or several Units of Exclusive Ownership in a property subject to the Condominium property regimen;

VIII.- Master Condominium: It is the grouping of two or more condominiums, whether horizontal, vertical or mixed, built on a single property, as long as each one keeps for itself areas of exclusive use, and in turn there are areas of common use for all the condominiums that make up the Master Condominium, such as roads, buildings and facilities, and whose general common areas will be managed, conserved and maintained by all the condominiums that comprise it;

VIII Bis.- Constituent: The owner of a real estate property that designates it for the constitution of a Condominium property regimen under the terms of this Law;

IX.- Constitution document: It is the public recorded document through which the condominium property regimen is constituted with respect to real estate, establishing the characteristics and conditions for the organization and social operation of the same;

X.- Law: The Law on the Condominium Property regimen for the State of Baja California Sur;

XI.- Simple majority.- More than 50% of the total votes of the Homeowners present at the time of holding any type of Assembly that are in compliance with the Regulation and up to date in the payment of all ordinary fees, special fees, amount of the reserve fund, amounts of the fund for maintenance and administration expenses or in any other monetary obligation under its charge, including late payment interests, conventional penalties and any other collection expense provided for in the Law, the Constitution document, the Regulation or the resolutions approved by the Assembly;

XI Bis.- Special majority.- 75% of the total of the undivided Condominium of the Condominium Owners who are in compliance with the Regulation and up to date in the payment of all ordinary fees, special fees, amounts of the reserve fund, amount of fund for maintenance and administration expenses or in any other monetary obligation under its responsibility, including interest on arrears, conventional penalties and any other collection expenses provided for in the Law, the Constitution document, the Regulation or the resolutions approved by the Assembly;

XII.- Mediation: It is a non-coercive form of problem solving, alternative to the jurisdictional route, implemented by the Superior Court of Justice of the State of Baja California Sur through the Mediation Center, through which the resolution conflicts of various types are sought after being raised between two or

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

mas partes en disputa, con el fin de llegar a un acuerdo de voluntades.

XIII.- Ocupante: Es la persona física o jurídica que comparte con el condómino sus derechos de usar y disfrutar una Unidad de Propiedad Exclusiva, o a cualquier persona en que se hayan delegado, por cualquier título legal, ya sea público o privado, los derechos de uso y disfrute de una Unidad de Propiedad Exclusiva. Los Ocupantes pueden ser, de manera enunciativa y no limitativa, miembros de la familia del Condómino, invitados, amigos, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, huéspedes, empleados domésticos, familiares o amigos de estos últimos y, en general, cualquier persona distinta al Condómino que esté utilizando o disfrutando de una Unidad de Propiedad Exclusiva, de manera conjunta o separada, con el titular de dicha Unidad de Propiedad Exclusiva;

XIV.- Reglamento: Se refiere al Reglamento del Condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley estableciendo las normas internas de convivencia de acuerdo a las características de cada Condominio;

XV.- Sub-Condominio: Es aquel Condominio horizontal, vertical o mixto que forma parte de un Condominio Maestro, y

XVI.- Unidades de Propiedad Exclusiva: Son los diferentes lotes de terreno, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, áreas o naves, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y uso exclusivos.

more parties in dispute, in order to reach a consensual agreement.

XIII.- Occupant: It is the individual or company who shares with the Condominium Owner their rights to use and enjoy an Exclusive Property Unit, or to any person to whom they have been delegated, by any legal title, whether public or private, the rights to use and enjoy an Exclusive Property Unit. The Occupants may be, by way of example and not limitation, members of the Owner's family, guests, friends, tenants, borrowers, profit earners, guests, domestic employees, relatives or friends of the latter and, in general, any person other than the Owner that is using or enjoying an Exclusive Ownership Unit, jointly or separately, with the owner of said Exclusive Ownership Unit;

XIV.- Regulation: It refers to the Condominium Regulation. It is the legal instrument that complements and specifies the provisions of this Law, establishing the internal rules for coexistence according to the characteristics of each Condominium;

XV.- Sub-Condominium: It is that horizontal, vertical or mixed Condominium that is part of a Master Condominium, and

XVI.- Exclusive Property Units: These are the different lots of land, apartments, floors, dwellings, houses, premises, areas, or warehouses, built vertically, horizontally or mixed, capable of independent use because they have their own exit to a common element from that or to the public thoroughfare over which the Condominium Owner has a right of ownership and exclusive use.

CAPITULO II

De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio

Artículo 3º.- Los derechos y obligaciones de los Condóminos se regirán por la Escritura Constitutiva del régimen, la de compraventa correspondiente, por el Reglamento del Condominio de que se trate, las de la presente Ley, por las disposiciones del Código Civil para el estado de Baja California Sur, y las de otras leyes que fueran aplicables.

Artículo 4º.- La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble formalizan ante Notario Público declarando su voluntad de

CHAPTER II

Constitution, Modalities and Extinction of the Condominium Property Regimen

Article 3.- The rights and obligations of the Condominium owners will be governed by the Constitution document of the regimen, the corresponding purchase/sale agreement, by the Regulation of the Condominium in question, those of this Law, the provisions of the Civil Code for the state of Baja California Sur, and those of other applicable laws.

Article 4.- The constitution of the condominium property regimen is the legal act through which the owner or owners of a property formalize before a *Notario Público*² declaring their desire to establish that

² *Notario Público*. In Mexico, incorporation, recording of real estate transactions, deeds, wills, power of attorney, trusts, etc., must be witnessed and recorded by a *Notario Público*. The *Notario* serves as oversight over the legalization of documents and acts. The *Notario Público* does not correspond to a Notary Public in the US or Canada. The principal difference between the Mexican *Notario Público* and a Notary Public is that the *Notario*

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que dos o más personas, teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todas y cada una de ellas, sin demérito de su Propiedad Exclusiva.

El propietario de un inmueble entendiéndose como terreno o terreno y construcción, para obtener las autorizaciones para la constitución del régimen de propiedad en Condominio deberá realizar lo siguiente:

I.- Ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio correspondiente, tramitar el cambio de la modalidad de propiedad a la de propiedad en Condominio sobre su inmueble;

II.- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio que corresponda, la memoria descriptiva de su proyecto de Condominio, la cual deberá incluir:

- a).- La descripción del lote de terreno con superficie, medidas y colindancias y clave catastral;
- b).- La tabla de indivisos que corresponda para cada Unidad;
- c).- En el caso de vivienda, la descripción general de ella;
- d).- La descripción de las Áreas Comunes;
- e).- La descripción de las vialidades; y
- f).- El Reglamento del Condominio.

III.- Aprobada la memoria descriptiva que se señala en el punto anterior, el propietario del inmueble, con copia autorizada de dicha memoria, solicitará a la Dirección de Catastro Municipal, la asignación de claves catastrales y una vez asignadas, procederá a realizar la manifestación catastral de cada una de las Unidades Privativas; y

IV.- La memoria descriptiva con los oficios de autorización, deberán ser protocolizados ante Notario Público, mediante declaración unilateral de voluntad, en la cual se constituya y formalice el régimen de propiedad en Condominio, esta escritura pública deberá ser inscrita ante las Direcciones del Catastro y del Registro Público de la Propiedad que corresponda.

Artículo 5º.- Según su estructura, uso, características sociales y constitución, los condominios y/o sub-condominios y/o condominios maestros, podrán adoptar una de las siguientes modalidades:

type of property for its best use, and in which two or more people, having a private right, use and share areas or spaces of common use and property assuming conditions that allow them to satisfy their needs according to the use of the property, in a convenient and adequate way for each and every one of them, without detriment to their exclusive property.

The owner of a property that is understood as the land or the land and construction, to obtain the authorizations for the constitution of the Condominium property regimen, must do the following:

I.- Before the Urban Development Department of the corresponding *Municipio*³, they must process the change from the modality of ownership to that of Condominium ownership of their property;

II.- Submit to the Urban Development Department of the corresponding *Municipio*, the descriptive document of their Condominium project, which must include:

- a).- The description of the plot of land with surface, measurements and boundaries and *clave catastral (property registration code)*;
- b).- The table of delineations that correspond to each Unit;
- c).- In the case of residential housing, its general description;
- d).- The description of the Common Areas;
- e).- The description of the roads; and
- f).- The Condominium Regulation.

III.- Once the descriptive document indicated in the preceding point has been approved, the owner of the property, with an authorized copy of said document, will request from the Municipal Property Directorate, the assignment of the *claves catastrales*⁴ and once assigned, will proceed to carry out the personal *clave catastral* of each one of the Private Units; and

IV.- The descriptive document with the authorization documents, must be protocolized before a *Notario Público*, through a unilateral declaration of consent, in which the Condominium property regimen is constituted and formalized, this public recorded document must be recorded before the *catastral* Directorates and the corresponding Public Registry of Property.

Article 5.- Depending on their structure, use, social characteristics and constitution, condominiums and/or sub-condominiums and/or master condominiums, one of the following modalities may be adopted:

Público is responsible for the legality of the content of the document while the Notary Public only certifies the identity of the signer.

³ "*Municipios*" more accurately are translated into US terminology as "counties or parishes," the word "*ayuntamientos*" more accurately corresponds to "municipalities."

⁴ Clave Catastral – the legal registration code for the Property in the Registry of Property and Commerce.

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

I.- Por su estructura:

a).- Condominio vertical.- Es un inmueble edificado en varios niveles sobre un terreno común, con Unidades de Propiedad Exclusiva y copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes de dicho inmueble para su adecuado uso y disfrute;

b).- Condominio horizontal.- Es un inmueble con construcción horizontal donde cada condómino es propietario de una Unidad de Propiedad Exclusiva que se integra con terreno y la construcción en el edificada, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular además de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, vialidades, construcciones e instalaciones destinadas al uso común;

c).- Condominio de terreno urbano.- Se constituye por lotes de terreno individual, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, en los cuales cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal correspondiente al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio; y

d).- Condominio mixto.- Es aquel inmueble conformado por construcciones verticales y horizontales y en su caso con lotes de terrenos, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, que pueden estar constituidos en agrupamientos como edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones, zonas o lotes individuales;

II.- Por su uso:

a) Habitacional.- Son aquellos en los que las Unidades de Propiedad Exclusiva están destinadas a la vivienda;

b) Comercial o de servicios.- Son aquellos cuyas Unidades de Propiedad Exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

c) De almacenamiento.- Son aquellos cuyas Unidades de Propiedad Exclusiva están destinadas a la guarda y depósito de bienes muebles perecederos y no perecederos;

d) Industrial.- Son aquellos en donde las Unidades de Propiedad Exclusiva se destinan a actividades propias del ramo;

e) De oficina.- Son aquellos cuyas Unidades de Propiedad Exclusiva están destinadas al desarrollo de actividades profesionales, técnicas o similares; y

f) Mixtos.- Son aquellos en donde las Unidades de Propiedad Exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores o a cualquier otro permitido por la legislación aplicable.

III.- Por sus características sociales:

I.- Based on their structure:

a).- Vertical condominium.- It is a property built on several levels on common ground, with Exclusive Property Units and co-ownership over the ground and other elements and common parts of said property for their proper use and enjoyment;

b).- Horizontal condominium.- It is a property with horizontal construction where each Condominium Owner is the owner of an Exclusive Property Unit that is integrated with the land and the construction in the building, being able to share or not its structure and shared walls, being the owner in addition to a co-ownership right for the use and enjoyment of the areas of the land, roads, buildings and facilities intended for common use;

c).- Urban land condominium.- It is constituted by lots of individual land, considered as Exclusive Property Units, in which each Condominium Owner will build their construction according to the technical specifications established by the corresponding municipal authority at the time of granting the license for the respective construction, as well as the general and special standards of the Condominium; and

d).- Mixed condominium.- It is that property made up of vertical and horizontal constructions and, where appropriate, lots of land, considered as Exclusive Property Units, which may be constituted in groupings such as buildings, bodies, towers, blocks, sections, individual zones or lots;

II.- Based on their use:

a) Housing.- Are those in which the Exclusive Property Units are intended for housing;

b) Commercial or services.- Are those whose Exclusive Property Units are intended as a business or service that corresponds to their activity;

c) Storage.- Are those whose Exclusive Property Units are intended for the safekeeping and storage of perishable and non-perishable personal property;

d) Industrial.- Are those in which the Exclusive Property Units are used for activities specific to the industry;

e) Office.- Are those whose Exclusive Property Units are destined to the development of professional, technical or similar activities; and

f) Mixed.- Are those in which the Exclusive Property Units are designated to two or more of the uses indicated in the preceding paragraphs or to any other permitted by the applicable legislation.

III.- Based on their social characteristics:

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

a) Vecinal.- Es un régimen excepcional, dirigido a la vivienda social, con carácter también de transformación de vivienda múltiple de arrendamiento a régimen de propiedad en Condominio;

b) Habitacional Turístico.- Son Condominios cuyas Unidades de Propiedad Exclusiva, de manera preponderante, fueron adquiridas en propiedad por extranjeros o que por cualquier título jurídico son acreedores al uso, goce y disfrute de las mismas, y que las utilizan preferentemente para fines de descanso y turismo en nuestro Estado o que dichos extranjeros destinan esas propiedades o esos derechos de uso, goce y disfrute para fines vacacionales o de temporada en Baja California Sur; y

c) De interés social.- Son aquellos construidos, desarrollados o financiados por instituciones oficiales de vivienda, federales o locales, o por particulares, cuando las características de construcción y dimensiones de las Unidades de Propiedad Exclusiva coincidan con las de las instituciones oficiales de vivienda anteriormente señaladas.

IV.- Por su constitución:

a) Turístico Residencial.- Modalidad adoptada por el constituyente mediante la cual éste se reserva el derecho para determinar la organización, administración, operación y modificación del régimen de propiedad en condominio de forma autónoma e inamovible durante todo el tiempo establecido en la Escritura Constitutiva, en términos de las disposiciones del Capítulo II del Título Quinto de esta Ley, y

b) De determinación general.- Son aquellos en los que la organización, administración, operación y modificación del régimen de propiedad en condominio no está especificada en su escritura constitutiva

Artículo 6º.- Previo a la solicitud de constitución del régimen de propiedad en condominio, el o los constituyentes deberán obtener de las autoridades competentes una declaración en la que conste la viabilidad de realización del proyecto general, el dictamen del cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur y los programas que de ellos se derivan, así como el uso de suelo del inmueble para los fines correspondientes.

Artículo 7º.- Para los efectos del artículo anterior, deberá darse cumplimiento al artículo 9º, fracción II de esta Ley, tomando en cuenta las Unidades de Propiedad Exclusiva autorizadas para la constitución de cada régimen de propiedad en Condominio, asignadas para tal efecto en la Escritura Constitutiva del régimen, aun cuando éste y otros formen parte de un Condominio Maestro, procurando que cada régimen sea integrado, congruente a su utilización de Áreas Comunes.

Artículo 8º.- El régimen de propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones en proceso o terminadas, en los siguientes casos:

a) Neighborhood.- It is an exceptional regimen, aimed at social housing, also with the character of transforming multiple rental housing into a condominium property regimen;

b) Tourist Housing.- They are Condominiums whose Exclusive Property Units, in a preponderant manner, were acquired as property by foreigners or that by any legal title are creditors to the use, enjoyment and gratification of the same, and that use them preferably for purposes of rest and tourism in our State or that said foreigners allocate those properties or those rights of use, enjoyment and enjoyment for vacation or seasonal purposes in Baja California Sur; and

c) Social interest.- Are those built, developed or financed by official federal or state housing institutions, or by individuals, when the construction characteristics and dimensions of the Exclusive Property Units coincide with those of the official housing institutions previously indicated.

IV.- Based on their constitution:

a) Residential Tourist.- Modality adopted by the constituent by which they reserve the right to determine the organization, administration, operation and modification of the condominium property regimen in an autonomous and immovable manner during the time established in the Constitution document, under the terms of the provisions of Chapter II of the Fifth Title of this Law, and

b) Of General determination.- Are those in which the organization, administration, operation and modification of the condominium property regimen is not specified in its Constitution document.

Article 6.- Prior to the application for the constitution of the condominium property regimen, the constituent or constituents must obtain from the appropriate authorities a declaration stating the feasibility of carrying out the general project, the opinion of compliance with the provisions of the Urban Development Law for the State of Baja California Sur and the programs derived from them, as well as the use of the land of the property for the corresponding purposes.

Article 7.- For the purposes of the preceding article, article 9, section II of this Law must be complied with, taking into account the Exclusive Property Units authorized for the constitution of each Condominium property regimen, assigned for such purpose in the Constitution document of the regimen, even when it and others are part of a Master Condominium, ensuring that each regimen is integrated, consistent with its use of Common Areas.

Article 8.- The Condominium property regimen can be established in constructions in progress or completed, in the following cases:

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

I. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un Condominio, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno;

II. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan dentro de un inmueble, y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada, se destine a la enajenación de personas distintas;

III. Cuando el propietario o los propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad indivisible;

IV. Por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables; y

V. Derivado de la partición de una copropiedad, cuando de la misma se generen dos o más Unidades de Propiedad Exclusiva, que compartan áreas e instalaciones comunes.

En edificaciones terminadas, la autoridad correspondiente autorizará el cambio a régimen de propiedad en Condominio, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e imagen urbana, restricciones y demás normatividad aplicable vigente en el momento de su construcción.

Artículo 9º.- Para constituir el régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura ante notario público e inscribirse en el Catastro y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, en la cual se hará constar:

I.- Haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo 7º de esta ley y que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que requieran este tipo de obras;

II.- La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen de propiedad en Condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un Condominio Maestro.

Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, o por el número de Condóminos del conjunto, los límites de los Condominios o de las alas, secciones, zonas o manzanas que de por sí deban constituir regímenes condominales independientes integrados, en su caso, en un Condominio Maestro, en virtud de que la ubicación y números de copropiedades respecto de

I. When the different floors, apartments, dwellings, premises, areas or warehouses that comprise a Condominium, or that have been built within a property with parts that are of common use, belong to different owners or are of the same owner, they are given a specific use, different or private to each one;

II. When the different floors, departments, dwellings, premises, areas or warehouses that are built within a property, and they have common and indivisible elements, whose private property, is intended for the transfer to distinct persons;

III. When the owner or owners of a property divide it into different floors, apartments, houses, premises, areas, or warehouses, to transfer them to distinct persons, provided that there exists a common element of indivisible property;

IV. By the provision in a will, provided that it conforms to the applicable urban development standards; and

v. Derived from the partition of a co-ownership, when two or more Units of Exclusive Property are generated from it, that share common areas and facilities.

In finished buildings, the corresponding authority will authorize the change to the Condominium property regimen, provided that they comply with the standards related to the division of the land, its use, density and urban image, restrictions and other applicable legislation in effect at the time of its construction.

Article 9.- To establish the Condominium property regimen, the owner or owners must express their will in writing before a *Notario Público* and register in the *Catastral* Registry and in the corresponding Public Registry of Property and Commerce, in which it will be verified that:

I.- Having obtained the declaration referred to in article 7 of this law and that the appropriate authorities have issued the licenses, authorizations or permits for urban constructions and health that are required for this type of works;

II.- The location, dimensions, measurements, boundaries and adjacent areas of the property that will be subject to the Condominium property regimen in question, with a precise specification of its separation from the rest of the areas, if it is located within a Master Condominium.

Likewise, in the case of large constructions, or based on the number of Condominium Owners in the complex, the limits of the Condominios or of the wings, sections, zones or blocks that by themselves must constitute integrated independent condominium regimens, where appropriate, in a Master Condominium, by virtue of the fact that the location and

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

Áreas Comunes origine la conveniencia o necesidad de separación de los Condóminos en diversos Condominios integrados en un Condominio Maestro;

III.- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

IV.- La descripción de cada Unidad de Propiedad Exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento o cualquier otro fin, si los hubiera, que lo componen. En caso de que éste sea área común, el inmueble deberá contar con el número de lugares suficientes para el total de las Unidades de Propiedad Exclusiva, incluyendo sus medidas, de acuerdo a la legislación aplicable.

Cuando los Condominios, en virtud de su edificación, no contemplen Áreas Comunes para estacionamiento, requerirán que, previo estudio específico, la autoridad competente evalúe la autorización de la constitución del régimen de propiedad en Condominio, de conformidad con las leyes y Reglamentos vigentes en la materia;

V.- El establecimiento de zonas dentro de las Áreas Comunes, que permitan facilitar el tránsito y desplazamiento de las personas con discapacidad, y concordancia con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en el Estado;

VI.- El porcentaje indiviso asignado a cada Unidad de Propiedad Exclusiva y su relación al total del Condominio;

VII.- Las características del Condominio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5º de esta Ley, así como el destino de cada una de las Unidades de Propiedad Exclusiva;

VIII.- La denominación del Condominio y su domicilio, así como la descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

IX.- En caso de que se realicen actos de promesa de enajenación de Unidades de Propiedad Exclusiva, las características de la póliza de fianza que deben exhibir el o los propietarios originales, para responder por la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por la autoridad que expida las licencias de construcción, la cual en ningún caso será inferior al valor asignado o determinado en la licencia de construcción, ni superior a un 50% adicional de dicho valor;

X.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la Escritura Constitutiva del régimen y el Reglamento interno del Condominio;

numbers of co-ownerships with respect to Common Areas promote the convenience or necessity of separating the Condominium Owners into different Condominios integrated into a Master Condominium;

III.- A general description of the constructions and the quality of the materials used or to be used;

IV.- The description of each Unit of Exclusive Property, number, location, boundaries, measurements, areas and spaces for parking or any other purpose, if any, that comprise it. If this is a common area, the property must have a sufficient number of places for all of the Exclusive Property Units, including their measurements, in accordance with the applicable legislation.

When the Condominios, by virtue of their construction, do not include Common Areas for parking, they will require that, after a specific study, the appropriate authority evaluate the authorization of the constitution of the Condominium property regimen, in accordance with the laws and Regulation in force in the matter;

V.- The establishment of zones within the Common Areas, which facilitate the transit and displacement of people with disabilities, in accordance with the legal and regulatory provisions in force in the State;

VI.- The undivided percentage assigned to each Exclusive Property Unit and its relation to the total Condominium;

VII.- The characteristics of the Condominium, in accordance with the provisions of article 5 of this Law, as well as the destination of each one of the Exclusive Property Units;

VIII.- The name of the Condominium and its address, as well as the description of the common property assets, destination, specifications, location, measurements, components and all those data that allow their easy identification;

IX.- In the event that promissory acts of transfer of Exclusive Property Units are carried out, the characteristics of the bond policy that must be exhibited by the original owner or owners, to answer for the execution of the construction and its defects. The amount of the bond and its term will be determined by the authority that issues the construction licenses, which in no case will be less than the value assigned or determined in the construction license, nor more than an additional 50% of said amount. worth;

X.- The cases and conditions in which the Constitution document of the regimen and the Internal Regulation of the Condominium can be modified;

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

XI.- La obligación de los Condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes al fondo de mantenimiento y administración y al fondo de reserva se garantizará con la Unidad de Propiedad Exclusiva correspondiente; y

XII.- Que se han agregado en la Escritura Constitutiva, debidamente certificados por notario público, el plano general, memoria técnica descriptiva y Reglamento del Condominio.

De la documentación mencionada en el párrafo anterior, el propietario original entregará copia al Administrador del Condominio, así como del testimonio autorizado de la Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en Condominio, para el debido desempeño de su cargo, misma que el Administrador estará obligado a entregar a su sustituto.

Artículo 10.- En los Condominios Maestros, las autoridades competentes podrán autorizar, según el caso, la conveniencia o necesidad de que existan zonas comerciales, de servicios y equipamiento urbano, así como de comunicaciones y transporte en general para facilitar la organización y funcionamiento de los Condominios, siempre y cuando al constituirse el régimen de propiedad en Condominio exista previo acuerdo del propietario o propietarios, o en su caso, se apruebe por una mayoría calificada de Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio.

Previo acuerdo aprobatorio de la asamblea respectiva de Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio y la celebración de convenios con las autoridades competentes, se podrán establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas abiertas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

Artículo 11.- Cuando un Condominio esté integrado por varias zonas, secciones o manzanas y exista la necesidad de apertura de vialidades públicas, jardines, parques, equipamiento urbano y servicios, su Administrador podrá convenir con las autoridades municipales, previa autorización de los Condóminos que en la asamblea representen por lo menos el 75% del indiviso del Condominio, el uso y disfrute públicos de Áreas Comunes, sin menoscabo de su propiedad.

Artículo 12.- La Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en Condominio, así como los contratos de compraventa y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán otorgarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 13.- La Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en Condominio y el Reglamento interno del mismo deberán contener las bases y criterios legales necesarios para su modificación.

XI.- The Condominium owners' obligation to guarantee the payment of the fees corresponding to the maintenance and administration fund and the reserve fund will be guaranteed with the corresponding Exclusive Property Unit; and

XII.- That the general plan, technical descriptive document and the Condominium Regulation have been added to the Constitution document, duly certified by a *Notario Público*.

Of the documentation mentioned in the preceding paragraph, the original owner will deliver a copy to the Condominium Administrator, as well as the Constitution document of the Condominium property regimen, for the due performance of their tasks, which the Administrator will be obligated to hand over to their replacement.

Article 10.- In the Master Condominiums, the appropriate authorities may authorize, as applicable, the convenience or need for there to be commercial areas, services and urban equipment, as well as communications and transportation in general to facilitate the organization and operation of Condominiums, provided that when the Condominium property regimen is constituted there is prior agreement of the owner or owners, or if applicable, it is approved by a qualified majority of Condominium Owners that represents 75% of the Condominium site.

Prior agreement of approval of the respective Assembly of Condominium Owners that represents 75% of the undivided Condominium and the execution of agreements with the appropriate authorities, control and surveillance services may be established in the gardens, parks, roads, squares, parking lots and other areas that are part of the areas and elements of common use, without this preventing the Assembly itself from contracting professional services for these purposes.

Article 11.- When a Condominium is made up of various zones, sections or blocks and there is a need to open public roads, gardens, parks, urban equipment and services, its Administrator may agree with the municipal authorities, with prior authorization from the Condominium Owners who in the assembly they represent at least 75% of the undivided Condominium, the public use and enjoyment of Common Areas, without detriment to their property.

Article 12.- The Constitution document of the condominium property regimen, as well as the sales contracts and other acts that affect the Condominium Ownership or ownership of these properties, in addition to complying with the requirements and budgets of this Law, must be executed before a *Notario Público* and be recorded in the Public Registry of Property.

Article 13.- The Constitution document of the condominium property regimen and its Internal Regulation must contain the bases and legal criteria necessary for its modification.

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

En todo caso, cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento, se acordará en asamblea extraordinaria, a la que deberán asistir más de la mitad de los Condóminos, y sus resoluciones, para que sean válidas, deberán adoptarse cuando menos por una mayoría calificada de Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio.

Artículo 14.- En todo contrato para adquisición de los derechos sobre una Unidad de Propiedad Exclusiva, se hará constar que la parte enajenante entregó a la parte adquirente una copia certificada por notario público, de la Escritura Constitutiva del Condominio y los anexos propios de la Unidad de Propiedad Exclusiva que se transmite.

Artículo 15.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en Condominio se acordará en Asamblea Extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los Condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del indiviso del Condominio y la mayoría simple del número total de Condóminos asistentes para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del régimen de propiedad en Condominio deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 16.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en Condominio destinada a la vivienda vecinal y de interés social, así como aquellos que se constituyan o edifiquen en zonas de mejoramiento urbano.

Artículo 17.- En los Condominios de carácter vecinal y de interés social, las autoridades competentes de los Municipios del Estado, de conformidad con los criterios generales que al efecto expidan, en dado caso, podrán mediante convenios celebrados con los Administradores, participar en el mantenimiento y realizar la vigilancia de áreas de uso común expresamente determinadas.

Podrán ser objeto de dichos convenios las áreas y servicios comunes con que cuente el Condominio, siempre y cuando no estén confinadas ni destinadas al uso exclusivo de los Condóminos.

Para celebrar los convenios a que se refiere este artículo, los Administradores del Condominio requerirán de facultad especial otorgada por la asamblea mediante una mayoría de votos que represente, por lo menos, el 75% del indiviso del Condominio y más de la mitad del número total de Condóminos presentes.

In all cases, any modification to the Constitution document and its Regulation will be agreed upon in a special meeting, which must be attended by more than half of the Condominium Owners, and their resolutions, to be valid, must be adopted by at least a qualified majority of Condominium Owners that represents 75% of the entire Condominium.

Article 14.- In every contract for the acquisition of the rights over an Exclusive Property Unit, it shall be stated that the transferring party delivered to the acquiring party a copy certified by a *Notario Público* of the Condominium Constitution document and the annexes of the Condominium Unit of Exclusive Property that is transferred.

Article 15.- The voluntary termination of the Condominium property regimen will be agreed on in a Special Assembly which must be attended by the simple majority of the Condominium Owners and will require a minimum of votes representing 75% of the entire Condominium and the simple majority of the total number of Condominium owners in attendance for their resolutions to be valid. The extinction of the condominium property regimen must be recorded in a public deed and registered in the Public Registry of Property.

Article 16.- The constitution of the condominium property regimen destined for neighborhood and social interest housing is declared of public order and social interest, as well as those that are constituted or built in urban improvement zones.

Article 17.- In the Condominios of a neighborhood nature and of social interest, the appropriate authorities of the *Municipios* of the State, in accordance with the general criteria issued for this purpose, in any given case, may through agreements entered into with the Administrators, participate in the maintenance and surveillance of expressly determined common use areas.

Common areas and services of the Condominium may be subject to said agreements, as long as they are not confined or designated for the exclusive use of the Condominium Owners.

In order to entered into the agreements referred to in this article, the Condominium Administrators will require a special power granted by the assembly through a majority of votes that represents, at least, 75% of the undivided Condominium and more than half of the total number of Owners present.

TITULO SEGUNDO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN

CAPÍTULO I De los Bienes de Propiedad Exclusiva

SECOND TITLE EXCLUSIVE PROPERTY ASSETS AND THOSE OF COMMON USE

CHAPTER I Exclusive Property Assets

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

Artículo 18.- Se considerará como parte integrante del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, cuartos de servicio, jaulas de tendido, lavaderos o cualquier otro que no sean elementos comunes y que se les haya asignado formando parte de su Unidad de Propiedad Exclusiva, según la Escritura Constitutiva.

El condómino tendrá derecho singular exclusivo de su Unidad de Propiedad Exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del Condominio que en la Escritura Constitutiva se consideren comunes.

Artículo 19.- En las diferentes modalidades de régimen de propiedad en Condominio, cada condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Baja California Sur. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la Unidad de Propiedad Exclusiva, y su porcentaje de indiviso respectivo, todos los contratos a que se refiere el derecho común, sin necesidad de autorización de otros Condóminos, con las limitaciones que establece la ley.

Artículo 20.- Cada condómino y en general los habitantes del Condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley y las que en su caso se lleguen a establecer en el Reglamento respectivo; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

Artículo 21.- Cada Condómino u Ocupante usará su Unidad de Propiedad Exclusiva en forma ordenada y pacífica. En ningún caso podrá utilizarla para fines contrarios a su destino y naturaleza, ni hacerla servir a objetos distintos a los expresamente consignados en la Escritura Constitutiva del Condominio.

Artículo 22.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento del Condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 23.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su Unidad de Propiedad Exclusiva, con las limitaciones de esta Ley y las demás que establezcan la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio, pero no podrán ser objeto de enajenación parte de los mismos, como piezas, recámaras, cuartos de servicio o áreas para el estacionamiento de vehículos.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, acordarán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás

Article 18.-, The attached elements that correspond to it, such as parking lots, utility rooms, folding areas, laundry rooms or any other that are not common elements and that are assigned to them as part of their Exclusive Property Unit, according to the Constitution document will be considered as an integral part of the rights of property and for the exclusive use of the Condominium Owner.

The Condominium Owner will have a singular exclusive right to their Exclusive Property Unit and co-ownership rights over the elements and parts of the Condominium that are considered common areas in the Constitution document.

Article 19.- In the different modalities of the condominium property regimen, each Condominium Owner will enjoy their rights as owner, in the terms provided in the Civil Code for the State of Baja California Sur. For this reason, an owner may sell it, lease it, mortgage it, encumber it and enter into, with respect to the Exclusive Property Unit, and its respective undivided percentage, all the contracts referred to in common law, without the need for authorization from other Condominium Owners, with the limitations established by law.

Article 20.- Each Condominium Owner and, in general, the inhabitants of the Condominium, may use the common property and enjoy the general services and facilities according to their original nature and destination, without restricting or making the rights of others more onerous, since otherwise, he will be credited with the penalties provided for in this Law and those that may be established in the respective Regulation; without prejudice to the civil or criminal responsibilities that may be incurred.

Article 21.- Each Condominium Owner or Occupant will use their Exclusive Property Unit in an orderly and peaceful manner. In no case may it be used for purposes contrary to its purpose and nature, nor may it be used for purposes other than those expressly stated in the Condominium Constitution document.

Article 22.- When a Condominium Owner does not exercise his rights or renounces the use of certain common assets, he will continue to be subject to the obligations imposed by this Law, the Constitution document, the Condominium Regulation and the other applicable legal provisions.

Article 23.- The Condominium Owner may use, enjoy and dispose of his/her Exclusive Property Unit, with the limitations of this Law and others established by the Constitution document and the Condominium Regulation, but parts thereof may not be transferred, such as rooms, bedrooms, utility rooms or vehicle parking areas.

The owner and his/her lessee or any other assignee of the use, will agree among themselves who must fulfill certain obligations before the other Owners and in which

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

Condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las Asambleas que se celebren, pero en todo momento el condómino es obligado solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, contados a partir del otorgamiento de su representatividad, para los efectos que procedan. En caso de no realizarse dicha notificación al Administrador, el usuario no contará con representación ninguna, salvo en caso de otorgamiento de poder a su favor, otorgado en términos de esta Ley por el condómino para el caso concreto de que se trate.

En todo contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro instrumento jurídico, sin importar su denominación, mediante el cual se otorgue a un tercero el uso de una Unidad de Propiedad Exclusiva, se deberá incluir la obligación a cargo de éste de cumplir y respetar las disposiciones del Reglamento del Condominio, debiéndose de anexar una copia del mismo.

El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 49 de esta ley.

Artículo 24.- Para el ejercicio del derecho del tanto para la adquisición de la Unidad de Propiedad Exclusiva por parte de los inquilinos, se estará a lo dispuesto en el Código Civil respecto a dicha materia.

Artículo 25.- Queda prohibido a los Condóminos y en general a los habitantes y Ocupantes del Condominio:

I.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás Condóminos y Ocupantes, salvo en el caso de eventos especiales que se celebren en las Áreas Comunes y siempre y cuando cuente con la autorización expresa de la administración del Condominio, ni tampoco podrá realizar actos que comprometan la estabilidad, seguridad o salubridad del Condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II.- Efectuar todo acto, en cuanto a los servicios y Áreas Comunes e instalaciones generales, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de los Condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;

III. Realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su Unidad de Propiedad Exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

case the user will have the representation of the owner in the Assemblies that are held, but at all times the owner is obligated jointly and severally of the user's obligations. Both will promptly make the corresponding notifications to the Administrator within the first five business days, counted from the granting of their representation, for the appropriate purposes. In the event that said notification is not made to the Administrator, the user will not have any representation, except in the case of the granting of a power of attorney in his favor, granted in terms of this Law by the Condominium Owner for the specific case in question.

In all leases, bailments or any other legal instrument, regardless of its name, through which the use of an Exclusive Property Unit is granted to a third party, the obligation of the third party to comply with and respect the provisions of the Condominium Regulation must be included, a copy of which must be attached.

Failure to comply with this provision may originate, as applicable, either the termination of the contract or the application of the provisions of article 49 of this law.

Article 24.- For the exercise of the right of both for the acquisition of the Exclusive Property Unit by the tenants, the provisions of the Civil Code regarding said matter will apply.

Article 25.- It is prohibited for the Condominium Owners and in general for the inhabitants and Occupants of the Condominium to:

I.- Carry out any act that affects the tranquility and comfort of the other Owners and Occupants, except in the case of special events that are held in the Common Areas and as long as it has the express authorization of the Condominium administration, nor may perform acts that compromise the stability, security or health of the Condominium, or incur in omissions that produce the same results;

II.- Carry out any act, in terms of services and Common Areas and general facilities, even within their property, that prevents or makes their operation less efficient, or hinders or makes difficult the common use, puts safety and safety at risk and the tranquility of the Condominium Owners, as well as of the people who pass through the corridors, platforms and stairs, being obligated to maintain their own services and facilities in a good state of conservation and operation;

III. Carry out works, buildings, or modifications inside their Exclusive Property Unit, such as opening spaces, doors or windows, among others, that affect the structure, load-bearing walls or other essential elements of the building or that may harm its stability, security, health or comfort;

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

IV. Realizar en Condominios de uso habitacional, obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea de Condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del Condominio, sin perjuicio de lo que establezca al respecto la legislación aplicable de la materia;

V.- Decorar o pintar tratándose de edificios, la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique la estética general del Condominio;

VI.- Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso, naturaleza o destino de las áreas verdes, salvo acuerdo de los Condóminos que represente cuando menos, el 75% del indiviso del Condominio correspondiente, siempre y cuando no contravenga lo estipulado en la legislación ambiental aplicable y en la Escritura Constitutiva del Condominio;

VII.- Realizar obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación en Áreas Comunes, o afecten la comodidad del Condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte de una Unidad de Propiedad Exclusiva.

En los dos últimos casos del párrafo que antecede, las obras podrán llevarse a cabo solamente si en asamblea general existe acuerdo unánime de los Condóminos y en el último, además, se indemniza al afectado a su plena satisfacción;

VIII.- Privatizar las Áreas Comunes de los Condominios, destinadas para estacionamiento, aún cuando se utilice cualquier objeto o material para tal fin; y

IX.- Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del Condominio o de los Condóminos.

Artículo 26.- El infractor de las disposiciones previstas en el artículo anterior, independientemente de las sanciones que establece esta Ley y las que disponga el Reglamento Interno del Condominio, será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren.

Las faltas previstas en los bandos de policía y buen gobierno o en los Reglamentos respectivos, que se cometan en las Áreas Comunes a que se refiere la fracción I del artículo anterior, serán sancionadas por la autoridad cívica competente, en los términos de dichos ordenamientos.

IV. Carry out works and repairs at night in condominiums for residential use, except in cases of force majeure.

In the case of commercial or service, industrial or mixed use, the Condominium Owners' Assembly will agree on the hours that best suit the destination of the Condominium, without prejudice to what is established in this regard by the applicable legislation on the matter;

V.- Decorate or paint, in the case of buildings, the facade or exterior walls in a way that clashes with the whole or that harms the general aesthetics of the Condominium;

VI.- Knock down or transplant trees, change the use, nature or destination of the green areas, unless there is an agreement of the Condominium Owners that represent at least 75% of the undivided value of the corresponding Condominium, as long as it does not contravene the applicable provisions of environmental legislation and in the Constitution document of the Condominium;

VII.- Carry out works that may endanger the safety, stability and conservation in Common Areas, or affect the comfort of the Condominium; those that permanently prevent the use of a common part or service, even if it is for a single owner, and those that detract from any part of an Exclusive Property Unit.

In the last two cases of the preceding paragraph, the works may be carried out only if there is a unanimous agreement of the Condominium Owners in the general assembly and in the last one, in addition, the affected party is compensated to his full satisfaction;

VIII.- Privatize the Common Areas of the Condominiums, destined for parking, even when any object or material is used for such purpose; and

IX.- Possessing animals that due to their number, size or nature affect the safety, health or conditions of comfort of the Condominium or the Condominium Owners.

Article 26.- The offender of the provisions set forth in the preceding article, regardless of the sanctions established by this Law and those provided by the Internal Regulation of the Condominium, will be responsible for the payment of the expenses incurred to repair or restore the services and facilities in question, as well as the resulting damages.

The offenses provided for in the police and good governance groups or in the respective Regulations, which are committed in the Common Areas referred to in section I of the preceding article, will be sanctioned by the appropriate civic authority, under the terms of said Regulatory instruments.

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

CAPÍTULO II

De los Bienes Considerados de Propiedad Común

Artículo 27.- El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del Condominio es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la Unidad de Propiedad Exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable, separadamente de la misma Unidad de Propiedad Exclusiva.

El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional de la misma manera en que su Unidad de Propiedad Exclusiva representa en porcentaje con respecto a la totalidad del inmueble sujeto al régimen de propiedad en Condominio, fijado en la Escritura Constitutiva. Son objeto de propiedad común:

I.- El terreno, sótanos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general;

II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, calderas, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornato, zonas de carga y descarga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan únicamente a cada Unidad de Propiedad Exclusiva;

IV.- Los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; y

V.- Cualesquiera otras partes del Condominio, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los Condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezca con tal carácter en la Escritura Constitutiva y en el Reglamento del Condominio.

Los Condóminos vigilarán y exigirán al Administrador que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

Artículo 28.- Serán de propiedad común, sólo entre los Condóminos de las Unidades de Propiedad Exclusiva colindantes, los entresijos, pavimentos, muros y demás divisiones que separen entre si unas y otras Unidades vecinas, por lo que la realización de las obras que

CHAPTER II

The Assets Considered Common Property

Article 27.- The right of co-ownership over the common elements of the Condominium is accessory and indivisible from the private property rights over the Exclusive Property Unit, therefore it cannot be transferred, taxable or be seized, separately from the same Exclusive Property Unit.

The right of co-ownership of each condominium over the common assets will be proportional in the same way that their Exclusive Property Unit represents in percentage with respect to the totality of the property subject to the Condominium property regimen, established in the Constitution document. They are the object of common property:

I.- The land, basements, entrance doors, lobbies, galleries, corridors, stairs, patios, gardens, squares, paths, interior streets, sports facilities, recreation, reception or social gathering, spaces that have been indicated by the licenses of construction as sufficient for vehicle parking, provided that said areas are for general use;

II.- The premises for the administration, guard building and site for the doorman and guards; plus those for general facilities and common services;

III.- The works, installations, appliances and other objects that serve for common use or enjoyment, such as septic tanks, wells, cisterns, water tanks, elevators, forklifts, incinerators, stoves, ovens, boilers, pumps and motors, sewers, canals, distribution pipes for water, drainage, heating, electricity and gas; the sites and security works, decoration, loading and unloading areas in general, and other similar ones, with the exception of those that serve only each Exclusive Property Unit;

IV.- The foundations, structures, load-bearing walls, ceilings, and flat roofs for general use; and

V.- Any other parts of the Condominium, premises, works, devices or installations that are resolved, unanimously by the Condominium Owners, to use or enjoy in common or that are established as such in the Constitution document and in the Condominium Regulation.

The Condominium Owners will monitor and require the Administrator to keep a complete and up-to-date inventory of all the furniture, devices and installations described, as well as those that are subsequently acquired or removed.

Article 28.- The mezzanines, pavements, walls and other divisions that separate one from the other neighboring Units will be common property, only among the Condominium Owners of the adjoining Exclusive Property Units, so that the execution of the works that

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

requieran, así como de su costo, serán obligatorias para los respectivos Condóminos.

Artículo 29.- En ningún caso, los Condóminos independientemente de la ubicación de su Unidad de Propiedad Exclusiva, tendrán más derecho que el resto de los Condóminos.

Salvo que lo establezca el Reglamento del Condominio, los Condóminos de la planta baja no podrán 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, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los Condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás Condóminos.

Artículo 30.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el Condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades municipales competentes, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los Condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a asamblea de Condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el Reglamento del Condominio, resuelva lo conducente;

II.- El propietario o propietarios de Unidades de Propiedad Exclusiva en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción. El propietario o propietarios originales de las Unidades de Propiedad Exclusiva nuevas, serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes en un año a partir de la entrega de la Unidad de Propiedad Exclusiva respectiva.

En todo caso se tendrá en cuenta la póliza de fianza que prevé el artículo 9º fracción IX de ésta Ley, para el ejercicio de las acciones que procedan.

III.- Para realizar obras que se traduzcan en un mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del Condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea de una mayoría de Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio;

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuadas por cualquiera de los Condóminos, en caso de falta de

require, as well as their cost, will be mandatory for the respective Condominium Owners.

Article 29.- In no case, the will Condominium Owners, regardless of the location of their Exclusive Property Unit, have more rights than the rest of the Condominium Owners.

Except as established by the Condominium Regulation, the Condominium Owners of the ground floor may not occupy for their exclusive or preferential use over the other Condominium Owners, the lobbies, basements, gardens, patios, or other spaces of said floor considered as common, including those intended for light cubes, nor carry out works in said places. With the same exception, the Condominium owners on the top floor may not occupy the roof or raise new constructions. The same restrictions are applicable to the other Owners.

Article 30.- For works on common property and general facilities, the following rules will be observed:

I.- The works necessary to maintain the Condominium in a good state of security, stability and conservation, and for the services to function normally and efficiently, will be carried out by the Administrator with the prior license, if applicable, of the appropriate municipal authorities, sufficing the conformity of the oversight committee and without the need for the agreement of the Condominium Owners, charged to the fund for maintenance and administration expenses, and must report in this regard at the following meeting. When this fund is not enough or it is necessary to carry out unforeseen works, the Administrator will convene a Condominium Owners' Assembly, so that, as provided by the Condominium Regulation, resolve what is appropriate;

II.- The owner or owners of Exclusive Property Units in case of transfer, will be responsible for the correction of the damage in the case of eviction. The original owner or owners of the new Exclusive Property Units will be responsible for the defects or hidden defects of the constructions, the corresponding actions are cancelled in one year from the delivery of the respective Exclusive Property Unit.

In any case, the bond policy provided for in article 9, section IX of this Law, will be taken into account for the exercise of the appropriate actions.

III.- To carry out works that translate into a better appearance or greater comfort, whether or not they increase the value of the Condominium, an approval agreement will be required from the Assembly of a majority of Owners representing 75% of the entire Condominium;

IV.- Urgent repairs or replacements in the common goods and services may be carried out by any of the Condominium Owners, in the case of the lack of

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

Administrador, y será reembolsado prorrateadamente por los Condóminos de los gastos en que haya incurrido;

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por los Condóminos en la proporción que su porcentaje de copropiedad represente sobre el indiviso del Condominio;

VI.- En los Condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los Condóminos; y

VII.- En caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los Condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias, la asamblea determinará las acciones más convenientes a realizar.

Artículo 31.- Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, accesos, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la Asamblea General, sin que ello impida que la misma Asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

TÍTULO TERCERO DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CAPITULO I De la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea

Artículo 32.- La Escritura Constitutiva del Condominio estipulará la organización y funcionamiento social del mismo, cuyo órgano supremo es la Asamblea de Condóminos.

La asamblea contará con un Presidente, un Secretario y cuando menos dos escrutadores designados por la misma.

Serán Asambleas ordinarias aquellas que se convoquen para tratar los asuntos a que se refiere el artículo 35 de esta Ley, con excepción de la fracción I, que deberá tratarse en asamblea extraordinaria, la que también deberá resolver y acordar, en el caso de destrucción, ruina, vetustez, expropiación o afectación del Condominio con arreglo a las disposiciones legales que fueren aplicables, lo relativo a la reconstrucción, demolición, división y aún enajenación de los bienes que integren el régimen de propiedad en Condominio.

Serán de grupo las Asambleas de un Condominio Maestro, en las cuales se resolverán supuestos de un Condominio que conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir

Administrator, and will be reimbursed pro rata by the Condominium Owners for the expenses incurred;

V.- Expenses arising from the operation, repair, upkeep and maintenance of facilities and general services, as well as common areas or assets, will be covered by the Condominium Owners in the proportion that their percentage of co-ownership represents over the entire Condominium;

VI.- In the Condominiums of vertical construction, the works that require the roofs in their exterior parts and the basements will be at the expense of all the Condominium Owners; and

VII.- In the event that the trees represent a risk for the constructions or for the Condominium Owners, or are in poor phytosanitary conditions, the assembly will determine the most convenient actions to carry out.

Article 31.- Agreements may be entered into with the appropriate authorities to establish control and surveillance services in the gardens, accesses, parks, roads, squares, parking lots and other areas that are part of the areas and elements of common use, prior approval agreement. of the General Assembly, without this preventing the Assembly itself from contracting professional services for these purposes.

THIRD TITLE CONDOMINIUM ORGANIZATION AND ADMINISTRATION

CHAPTER I The Supremacy and Powers of the Assembly

Article 32.- The Constitution document of the Condominium will stipulate the organization and social functioning of the same, whose supreme body is the Assembly of Condominium Owners.

The assembly will have a President, a Secretary and at least two persons who oversee it, designated by it.

Ordinary Assemblies will be those that are convened to deal with the matters referred to in article 35 of this Law, with the exception of section I, which must be dealt with in a special assembly, which must also resolve and agree, in the case of the destruction, ruin, age, expropriation or affectation of the Condominium in accordance with the legal provisions that may be applicable, regarding the reconstruction, demolition, division and even transfer of the assets that make up the Condominium property regimen.

The Assemblies of a Master Condominium will be group meetings, in which assumptions of a Condominium that consists of different parts and includes, for example, several stairs, patios, gardens, works and installations intended to serve only one

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

únicamente a un Condominio, cuyos gastos especiales serán a cargo del grupo de los Condóminos beneficiados, incluyendo los casos de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones de uso exclusivo del Condominio correspondiente. En el Reglamento del Condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de estos gastos, así como aquellos para regular juntas de Administradores, cuando dicho Condominio se haya organizado por secciones o grupos, o se trate de un Condominio Maestro.

Artículo 32 Bis.- Las Asambleas se regirán por las siguientes disposiciones:

I.- Se celebrarán obligatoriamente por lo menos una vez cada año y las de grupo cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio.

Las Asambleas extraordinarias, serán convocadas con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento correspondiente;

II.- El valor del voto de cada Condómino será igual al porcentaje del indiviso que le corresponde y que figure en la Escritura Constitutiva y en el instrumento público correspondiente en que conste su propiedad.

En los casos de elección, reelección o remoción del Administrador, de los integrantes de la administración o del Comité de Vigilancia, a cada Unidad de Propiedad Exclusiva habitacional corresponderá un sólo voto, inclusive aquellos de uso mixto que cuenten con Unidades para su uso habitacional o habitacional-turístico. Se exceptúan los Condominios por uso comercial, de oficinas, de almacenamiento, industrial y estacionamiento, en donde la votación será de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior;

III.- La votación será nominal y directa, pero el Reglamento del Condominio podrá facultar la representación mediante simple carta poder firmada ante dos testigos, sin que en ningún caso una sola persona pueda representar a más del 50% de los Condóminos. En ningún caso, el Administrador podrá representar a Condómino alguno;

IV.- Las resoluciones de la asamblea se tomaran por mayoría simple de votos de los presentes, excepto en los casos en que la presente Ley y el Reglamento, sin contravenir a esta, prescriban una mayoría especial;

V.- Los nombramientos del Administrador, del Comité de Administración, en su caso, y del Comité de Vigilancia, tendrán vigencia de hasta un año y sólo podrán ser reelectos por una sola vez para el periodo inmediato, salvo que exista la unanimidad de los Condóminos en Condominios que no excedan de 20

Condominium, whose special expenses will be borne by the group of Condominium Owners, including the cases of stairs, elevators, forklifts and other elements, devices or facilities for the exclusive use of the corresponding Condominium. In the Condominium Regulation, special rules may be established for the distribution of these expenses, as well as those to regulate meetings of Administrators, when said Condominium has been organized by sections or groups, or in the case of a Master Condominium.

Article 32 Bis.- The Assemblies will be governed by the following provisions:

I.- They will be held in a mandatory manner at least once each year and group meetings as many times as they are convened in accordance with the provisions of this Law, the Constitution document and the Condominium Regulation.

Special Assemblies will be convened as far in advance as circumstances require, remaining subject to the provisions of this Law and the corresponding Regulation;

II.- The value of the vote of each Condominium Owner will be equal to the percentage of the undivided Condominium that corresponds to them and that appears in the Constitution document and in the corresponding public instrument in which the property is recorded.

In the cases of election, re-election or removal of the Administrator, of the members of the administration or of the Oversight Committee, each Exclusive Housing Property Unit shall have only one vote, including those of mixed use that have Units for residential use or residential-tourist use. Condominiums for commercial, office, storage, industrial and parking use are excepted, where voting will be in accordance with the provisions of the preceding paragraph;

III.- Voting will be nominal and direct, but the Condominium Regulation may authorize representation through a simple power of attorney signed before two witnesses, without in any case a single person being able to represent more than 50% of the Condominium Owners. In no case, may the Administrator represent any Condominium Owner;

IV.- The resolutions of the assembly will be taken by simple majority of votes of those present, except in cases in which this Law and the Regulation, without contravening this, prescribe a special majority;

V.- The appointments of the Administrator, the Administration Committee, as applicable, and the Oversight Committee, will be valid for up to one year and may only be re-elected once for the immediate period, unless there is unanimity of the Condominium Owners in Condominiums that do not exceed 20 Units

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

Unidades de Propiedad Exclusiva. Se exceptúa de lo anterior los casos de administración externa;

VI.- En los casos de que solo un Condómino represente más del 50% del indiviso del Condominio y los Condóminos restantes no asistan a la Asamblea, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, se requerirá para que sean valido los acuerdos de Asamblea la presencia de un Notario Público para que dé fe de los acuerdos que se den por mayoría simple de la Asamblea;

VII.- Cuando un solo Condómino represente más del 50% del indiviso del Condominio, se requerirá para que sean válidos los acuerdos de la Asamblea, la presencia de un Notario Público para que dé fe de los acuerdos que se den por mayoría simple en la Asamblea;

VIII.- El secretario transcribirá el acta de la asamblea en el libro que para tal efecto haya autorizado la asamblea de Condóminos. Las actas, por su parte, serán autorizadas, y en este orden, por el propio secretario, el presidente de debates de la asamblea, los escrutadores y los miembros del Comité de Vigilancia en caso de que asistan, y en su caso por notario público;

IX.- El secretario tendrá siempre a la vista de los Condóminos, el libro de actas e informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las Asambleas de Condóminos éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los Condominios.

Con independencia del tipo de Asamblea y de los acuerdos en ella tomados, toda acta deberá ser protocolizada ante Notario Público para que proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

X.- Para los efectos de las votaciones en las Asambleas, la Escritura Constitutiva del régimen o el Reglamento, podrán prever el voto a través de correo electrónico. Este procedimiento deberá de ser el que establezca el Reglamento o lo que apruebe la Asamblea General de Condóminos, a través de mayoría simple, para así definir su propio procedimiento del voto electrónico.

No se negarán efectos jurídicos, validez o fuerza obligatoria a cualquier tipo de información por la razón de que esté contenida en un mensaje de datos.

En el caso que el Reglamento o la Asamblea General de Condóminos no tenga o apruebe un propio procedimiento, se podrá adoptar algún otro medio siempre que tal medio se someta en su interpretación y aplicación a los principios de neutralidad tecnológica, autonomía de la voluntad, compatibilidad internacional y equivalencia funcional del mensaje de datos en

of Exclusive Property. Cases of external administration are excepted from the foregoing;

VI.- In the cases that only one Owner represents more than 50% of the undivided Condominium and the remaining Owners do not attend the Assembly, after notification of the call to meeting according to this Law, the presence of a *Notario Público* will be required for the agreements to be valid to witness the agreements made by a simple majority of the Assembly;

VII.- When a single Condominium Owner represents more than 50% of the undivided Condominium, the presence of a *Notario Público* will be required for the Assembly agreements to be valid to attest to the agreements reached by simple majority in the Assembly;

VIII.- The secretary will transcribe the minutes of the meeting in the book authorized by the Homeowners meeting for such purpose. The minutes, for their part, will be authorized, and in this order, by the secretary himself, the chairman of the assembly debates, the persons who exercise oversight and the members of the Oversight Committee if they attend, and if applicable by a *Notario Público*;

IX.- The secretary will always have the minutes book available for the Homeowners and will inform each of them in writing of the resolutions adopted by the assembly.

Without prejudice to the provisions applicable to the Condominium Assemblies, they may agree on other mechanisms and forms to make decisions and agreements for the best administration of the Condominiums.

Regardless of the type of Assembly and the agreements reached therein, all minutes must be formalized before a *Notario Público* so that they can be registered in the corresponding Public Registry of Property.

X.- For the purposes of voting at the Assemblies, the Constitution document of the regimen or the Regulation may provide for voting by email. This procedure must be that established by the Regulation or approved by the General Assembly of Condominium Owners, through a simple majority, in order to define its own electronic voting procedure.

Legal effects, validity or mandatory force will not be denied to any type of information because it is contained in a data message.

In the event that the Regulation or the General Assembly of Owners do not have or approve their own procedure, some other means may be adopted as long as said means is submitted in its interpretation and application to the principles of technological neutrality, autonomy of will, compatibility international and functional equivalence of the data message in relation

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

relación con la información documentada en medios no electrónicos y de la firma electrónica en relación con la firma autógrafa, donde podrán emplearse los medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología, incluyendo las videoconferencias. Por lo que se deberán tomar en cuenta las siguientes definiciones:

Activación.- Es el procedimiento por el cual se desbloquean las condiciones de acceso a una clave y se permite su uso;

Autenticación.- Procedimiento de comprobación de la identidad de un solicitante o titular de certificados de identificación única;

Certificado de Autenticación.- Tiene como finalidad garantizar electrónicamente la identidad del ciudadano al realizar una transacción informática. El certificado de autenticación, asegura que la comunicación electrónica se realiza con la persona que dice es. El titular podrá a través de su certificado acreditar su identidad frente a cualquiera ya que se encuentra en posesión del certificado de identidad y de la clave privada asociada al mismo.

El uso de este certificado no está habilitado en operaciones que requieran no repudio de origen, por tanto los terceros aceptantes y los prestadores de servicios no tendrán garantía del compromiso del titular con el contenido firmado. Su uso principal será para generar mensajes de autenticación (confirmación de la identidad) y de acceso seguro a sistemas informáticos (mediante establecimientos de canales privados y confidenciales con los prestadores de servicio)

Certificado.- Es un conjunto de información que consta de un ID (identificador) de petición, una password (contraseña) y sirve para asegurar la veracidad de la clave pública perteneciente al propietario del certificado;

Certificado electrónico.- Es un documento firmado electrónicamente por un prestador de servicios de certificación que vincula unos datos de verificación de firma a un firmante y confirma su identidad. Se extiende a los casos en que la vinculación de los datos de verificación de firma se hace a un componente informático;

Datos de creación de firma electrónica.- Son datos únicos, como códigos o claves criptográficas privadas, que el firmante genera de manera secreta y utiliza para crear su firma electrónica, a fin de lograr el vínculo entre dicha firma electrónica y el firmante;

Datos de creación de la firma (clave privada).- Son datos únicos, como códigos o claves criptográficas privadas, que el suscriptor utiliza para crear la firma electrónica.

to the information documented in non-electronic means and of the electronic signature in relation to the handwritten signature, where electronic, optical or any other technology may be used, including videoconferences. Therefore, the following definitions should be taken into account:

Activation.- It is the procedure by which the access conditions to a key are unlocked and its use is allowed;

Authentication.- Procedure for verifying the identity of an applicant or holder of unique identification certificates;

Authentication Certificate.- Its purpose is to electronically guarantee the identity of a citizen when carrying out a computer transaction. The authentication certificate ensures that the electronic communication is carried out with the person it says it is. The holder may, through his certificate, prove his identity to anyone since he is in possession of the identity certificate and the private key associated with it.

The use of this certificate is not enabled in operations that require non-repudiation of origin, therefore third-party acceptors and service providers will not have a guarantee of the owner's commitment to the signed content. Its main use will be to generate authentication messages (identity confirmation) and secure access to computer systems (through the establishment of private and confidential channels with service providers)

Certificate.- It is a combination of information that consists of a request ID (identifier), a password (password) and serves to ensure the veracity of the public key belonging to the owner of the certificate;

Electronic certificate.- It is a document signed electronically by a certification service provider that links signature verification data to a signatory and confirms their identity. It extends to cases where the signature verification data is linked to a computer component;

Electronic signature creation data.- These are unique data, such as private cryptographic codes or keys, that the signatory secretly generates and uses to create their electronic signature, in order to achieve the link between said electronic signature and the signatory;

Signature creation data (private key).- These are unique data, such as private cryptographic codes or keys, that the subscriber uses to create the electronic signature.

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

Datos de verificación de firma (Clave Pública).-

Son datos como códigos o claves criptográficas públicas, que se utilizan para verificar la firma electrónica.

Destinatario.- La persona designada por el emisor para recibir el mensaje de datos, pero que no esté actuando a título de intermediario con respecto a dicho mensaje;

Emisor.- Toda persona que, al tenor del mensaje de datos, haya actuado a nombre propio o en cuyo nombre se haya enviado o generado ese mensaje antes de ser archivado, si éste es el caso, pero que no haya actuado a título de intermediario;

Firma electrónica.- Es el conjunto de datos en forma electrónica, consignados junto a otros o asociados con ellos, que pueden ser utilizados como medio de identificación personal y produce los mismos efectos jurídicos que la firma autógrafa, siendo admisible como prueba en juicio.

En aquellas disposiciones que se refieren a firma digital, se considerará a ésta como una especie de la firma electrónica;

Firma electrónica avanzada.- Es aquella firma electrónica que permite establecer la identidad personal del suscriptor respecto de los datos firmados y comprobar la integridad de los mismos, por estar vinculada de manera exclusiva tanto al suscriptor, como a los datos a que se refiere, y por haber sido creada por medios que mantiene bajo su exclusivo control.

Firma electrónica reconocida.- Es aquella firma electrónica avanzada basada en un certificado reconocido y generada mediante un dispositivo seguro de creación de firma.

Firmante.- La persona que posee los datos de la creación de la firma y que actúa en nombre propio o de la persona a la que representa;

Identificador de usuario.- Conjunto de caracteres que se utilizan para la identificación unívoca de un usuario en un sistema.

Intermediario.- En relación con un determinado mensaje de datos, se entenderá toda persona que, actuando por cuenta de otra, envíe, reciba o archive dicho mensaje o preste algún otro servicio con respecto a él;

Mensaje de datos.- La información generada, enviada, recibida o archivada por medios electrónicos ópticos;

Documento electrónico.- Conjunto de registros lógicos almacenados en soporte susceptible de ser leído por equipos electrónicos de procesamiento de datos que contiene información.

Signature verification data (Public Key).- These are data such as public cryptographic codes or keys, which are used to verify the electronic signature.

Recipient.- The person designated by the issuer to receive the data message, but who is not acting as an intermediary with respect to said message;

Issuer.- Any person who, according to the data message, has acted on their own behalf or on whose behalf that message was sent or generated before being archived, if this is the case, but who has not acted as an intermediary;

Electronic signature.- It is the combination of data in electronic format, consigned together with others or associated with them, which can be used as a means of personal identification and produces the same legal effects as the handwritten signature, being admissible as evidence in court.

In those provisions that refer to digital signature, it will be considered as a kind of electronic signature;

Advanced electronic signature.- It is that electronic signature that allows establishing the personal identity of the subscriber with respect to the signed data and verifying the integrity of the same, as it is exclusively linked to both the subscriber and the data to which it refers, and for having been created by means that it maintains under its sole control.

Recognized electronic signature.- It is that advanced electronic signature based on a recognized certificate and generated by means of a secure signature creation device.

Signatory.- The person who has the signature creation data and who acts on their own behalf or on behalf of the person they represent;

User identifier.- Set of characters used for the unique identification of a user in a system.

Intermediary.- In relation to a certain data message, it will be understood as any person who, acting on behalf of another, sends, receives or archives said message or provides any other service with respect to it;

Data message.- The information generated, sent, received or archived by optical electronic means;

Electronic document.- Set of logical records stored on a support that can be read by electronic data processing equipment that contains information.

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

Parte que confía.- La persona que, siendo o no el destinatario, actúa sobre la base de un certificado o de una firma electrónica;

Prestador de servicios de certificación.- La persona física o jurídica, o institución pública que preste servicios relacionados con firmas electrónicas y que expide los certificados, en su caso;

Sistema de información.- Se entenderá como un conjunto de procedimientos interrelacionados que forman un todo para generar, enviar, recibir, archivar o procesar información para apoyar la toma de decisiones;

Titular del certificado.- Se entenderá como la persona física o jurídica a cuyo favor fue expedido el certificado de identidad pública.

XI.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario, el Administrador, el comité de vigilancia o cuando menos el 25% de los Condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público, y

XII.- Los Condóminos o sus representantes, podrán asistir a las Asambleas, acompañados por abogados, contadores públicos y/o intérpretes traductores, quienes podrán hacer uso de la voz y estarán sujetos al procedimiento que establezca la Asamblea General de Condóminos.

Artículo 33.- En el procedimiento para la celebración de las Asambleas según sea el caso, deberán cumplirse las siguientes disposiciones:

Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá de un quórum de asistencia del 75% de los Condóminos; cuando se realice en segunda convocatoria se requerirá de un quórum de asistencia de por lo menos del 50% más uno de los Condóminos. En caso de tercera o ulterior convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada con los Condóminos que asistan.

Entre la publicación de la Convocatoria y la celebración de la Asamblea que corresponda, deberá mediar un plazo de cuando menos diez días calendario.

La primera, segunda, tercera o ulterior Convocatoria podrán publicarse de forma conjunta o separada.

La Asamblea en segunda Convocatoria podrá celebrarse una vez transcurridos quince minutos de la hora y fecha fijada para la celebración de la Asamblea en primera Convocatoria. Para la celebración de la Asamblea en tercera o ulterior Convocatoria deberá mediar el mismo plazo señalado.

En los casos anteriores, las resoluciones se tomarán por mayoría simple de los presentes, con excepción de los asuntos que por Ley o por disposición del Reglamento requieran una mayoría específica para ser aprobados.

Relying party.- The person who, being or not the recipient, acts on the basis of a certificate or an electronic signature;

Certification service provider.- The individual or company, or public institution that provides services related to electronic signatures and that issues the certificates, if any;

Information system.- It will be understood as a combination of interrelated procedures that form a whole to generate, send, receive, file or process information to support decision making;

Holder of the certificate.- Shall be understood as the individual or company in whose favor the public identity certificate was issued.

XI.- When, due to the importance of the matter(s) to be discussed in the meeting, it is considered necessary, the Administrator, the Oversight Committee or at least 25% of the Condominium Owners, may request the presence of a *Notario Público*, and

XII.- The Homeowners or their representatives may attend the Assemblies, accompanied by lawyers, public accountants and/or interpreters, who may speak and will be subject to the procedure established by the General Homeowners Assembly.

Article 33.- In the procedure for holding the Assemblies, as applicable, the following provisions must be met:

When the assembly is held by virtue of the first call, an attendance quorum of 75% of the Condominium Owners will be required; when it is carried out on the second call, an attendance quorum of at least 50%, plus one of the Condominium Owners will be required. In the event of a third or subsequent call, the assembly will be declared legally installed with the Condominium Owners who attend.

Between the publication of the Call and the holding of the corresponding Assembly, there must be a period of at least ten calendar days.

The first, second, third or subsequent Call may be published jointly or separately.

The Second Call Assembly may be held fifteen minutes after the time and date set for holding the First Call Assembly. For the celebration of the Assembly in a third or subsequent Call, the same period indicated must mediate.

In the above cases, resolutions will be taken by a simple majority of those present, with the exception of matters that by law or by provision of the Regulation require a specific majority to be approved.

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

Los condóminos o sus representantes, serán notificados mediante la Convocatoria que efectúe el Administrador en el domicilio convencional de cada Condómino o a través de la publicación de la Convocatoria en uno o más lugares visibles del Condominio.

Los Condóminos podrán convocar a Asamblea, sin intervención del Administrador, cuando acrediten ante Juez competente que representan como mínimo el 25% del indiviso del Condominio.

En casos de suma urgencia, se convocará a Asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

Las determinaciones adoptadas por las Asambleas en los términos de esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los Condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Artículo 34.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

I.- La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento pero en ningún caso fuera del municipio en que se ubica el Condominio, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca; y

II.- Los Condóminos o sus representantes, serán notificados mediante la entrega en forma fehaciente, de la convocatoria respectiva, en la Unidad de Propiedad Exclusiva que le corresponda o en el domicilio diverso que dentro del municipio de que se trate hayan indicado para tal efecto y por escrito a la administración del Condominio. Además, el convocante deberá fijar la convocatoria en uno o más lugares visibles del Condominio, o en los expresamente establecidos en el Reglamento, en la fecha en que se expida, debiendo levantar acta circunstanciada de lo anterior, firmada por la persona que convoca, por un miembro del comité de vigilancia y tres Condóminos, o en su defecto levantar dicha acta circunstanciada ante la fe de notario público.

Artículo 35.- La asamblea de Condóminos tendrá las siguientes facultades:

I.- Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y aprobar o reformar el Reglamento del mismo, debiéndose inscribir éstas en el Registro Público de la Propiedad en los casos y condiciones que prevean la una y el otro;

II.- Nombrar y remover al Administrador o Administradores, en los términos de la presente Ley y del reglamento.

El Administrador o Administradores podrán ser o no alguno de los Condóminos y la Asamblea de éstos fijará

The Condominium Owners or their representatives will be notified through the Summons made by the Administrator at the conventional domicile of each Owner or through the publication of the Announcement in one or more visible places of the Condominium.

The Condominium Owners may call a Meeting, without the intervention of the Administrator, when they certify before a appropriate Judge that they represent at least 25% of the undivided Condominium.

In cases of extreme urgency, the Assembly will be convened with the anticipation that the circumstances require.

The determinations adopted by the Assemblies under the terms of this Law, the Constitution document, the Regulation and other applicable legal provisions, are binding on all Condominium Owners, including those who are absent and dissident.

Article 34.- The calls for holding Assemblies must meet the following requirements:

I.- The call must indicate the type of assembly in question, the place where it will be held within the condominium, or where appropriate, that established by the Regulation but in no case outside the *Municipio* in which the Condominium is located, as well as the date and time it will be held, including the agenda and who convenes it; and

II.- The Condominium Owners or their representatives, will be notified through the delivery in a reliable manner, of the respective call, in the corresponding Exclusive Property Unit or in the different address that within the *Municipio* in question they have indicated for such effect and in writing to the administration of the Condominium. In addition, the summoner must post the summons in one or more visible places of the Condominium, or in those expressly established in the Regulation, on the date on which it is issued, having to draw up a detailed record of the foregoing, signed by the person who summons, by a member of the Oversight Committee and three Condominium Owners, or failing that, draw up said detailed document before the witness of a *Notario Público*.

Article 35.- The Homeowners Assembly will have the following powers:

I.- Modify the Constitution document of the Condominium and approve or amend its Regulation, and they must be registered in the Public Registry of Property in the cases and conditions provided for by one and the other;

II.- Appoint and remove the Administrator or Administrators, under the terms of this Law and the Regulation.

The Administrator or Administrators may or may not be one of the Condominium Owners and their Assembly will

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo;

III.- Precisar las obligaciones y facultades del Administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los Condóminos, de acuerdo a la Escritura Constitutiva y al Reglamento del Condominio;

IV.- Establecer y modificar las tasas moratorias a cargo de los Condóminos, en caso de incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva;

V.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover al comité de vigilancia;

VI.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto al de reserva para reposición de implementos;

VII.- Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el Administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia;

VIII.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

IX.- Establecer las cuotas a cargo de los Condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, para la adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el Condominio;

X.- Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el Administrador o los Administradores infrinjan esta Ley, el Reglamento del Condominio, la Escritura Constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

XI.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador; y

XII.- Las demás que le confieren la presente Ley, el Reglamento del Condominio, la Escritura Constitutiva, y demás disposiciones aplicables

Artículo 36.- La Asamblea podrá aprobar la suspensión del derecho de voto y de voz de aquellos Condóminos que se encuentren en incumplimiento con él Reglamento o con el pago de las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva, o con cualquier otra obligación monetaria a su cargo incluyendo los intereses moratorios, penas convencionales y cualquier otros gasto de cobranza previstas en la Ley, la Escritura Constitutiva, el

set the remuneration, which may be waived by any Condominium Owner who accepts to serve the position free of charge;

III.- Specify the obligations and powers of the Administrator before third parties and those necessary with respect to the Condominium Owners, according to the Constitution document and the Condominium Regulation;

IV.- Establish and modify the late payment rates charged to the Condominium Owners, in case of non-compliance with the payment of the maintenance and administration fees and for the reserve fund;

V.- In the terms of the preceding sections, appoint and remove the oversight committee;

VI.- Resolve on the type and amount of the guarantee that the Administrator must grant regarding the faithful performance of his/her mission, and the management of the funds in his/her care, both for maintenance and administration, as well as the reserve for the replacement of implements;

VII.- Examine and, if applicable, approve the account statements submitted by the Administrator for its consideration, as well as the annual activity report submitted by the Oversight Committee;

VIII.- Discuss and, where appropriate, approve the expense budget for the following year;

IX.- Establish the fees charged to the Condominium Owners to constitute a fund for maintenance and administration expenses and the reserve fund, for the acquisition of implements and machinery that the Condominium must have;

X.- Instruct the Oversight Committee or whoever is appointed to proceed before the appropriate authorities when the Administrator or Administrators violate this Law, the Condominium Regulation, the Constitution document and any applicable legal provisions;

XI.- Adopt the appropriate measures on matters of common interest that are not included within the functions conferred on the Administrator; and

XII.- The others conferred by this Law, the Condominium Regulation, the Constitution document, and other applicable provisions

Article 36.- The Assembly may approve the suspension of the right to vote and voice of those Condominium Owners who are in noncompliance to the Regulation or with the payment of fees for the maintenance and administration fund and for the reserve fund, or with any other monetary obligation under their responsibility, including default interest, conventional penalties and any other collection expenses provided for

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

Reglamento o en las resoluciones aprobadas por la Asamblea.

in the Law, the Constitution document, the Regulation or in the resolutions approved by the Assembly.

CAPÍTULO II **Del Nombramiento y Facultades de los** **Administradores**

Artículo 37.- Los Condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de esta Ley, y del Reglamento del Condominio.

Para desempeñar el cargo de Administrador deberá acreditar experiencia en administración condominal, o en su caso acreditar haber tomado cursos de capacitación en materia de administración de Condominios. Este requisito podrá ser dispensado por la asamblea mediante el voto de los Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio.

Artículo 38.- En el supuesto de que los Condóminos decidan llevar a cabo su auto administración, el Administrador será electo por la Asamblea de entre los propios Condóminos, durando en el cargo, el tiempo que la propia Asamblea determine, sin generar el desempeño de dicha función en ningún caso, derechos de carácter laboral.

Cuando un condómino sea designado Administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración y las del fondo de reserva, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

Artículo 39.- Cuando la asamblea decida contratar servicios profesionales para la administración del Condominio, designará a la o las personas encargadas de celebrar el contrato correspondiente conforme a la ley aplicable.

Artículo 40.- Corresponderá al Administrador:

I.- Llevar un libro de actas de Asamblea, un libro de registro de Condóminos y un libro de registro de invitados de los Condóminos, todos debidamente autorizados por el Comité de Vigilancia.

De manera enunciativa el libro de registro de condóminos deberá contener:

- a) El nombre completo del Condómino;
- b) El nombre de la persona que fungirá como representante del Condómino; en el caso de Unidades de Propiedad Exclusiva de varios condóminos, el nombre de una sola persona autorizada para emitir su voto en Asamblea;
- c) El domicilio convencional que al efecto designe el Condómino para el efecto de oír y recibir todo tipo de notificaciones, citaciones y emplazamientos

CHAPTER II **The Appointment and Powers of the** **Administrators**

Article 37.- The Condominiums will be administered by the individual or company designated by the assembly under the terms of this Law, and the Condominium Regulation.

To perform the position of Administrator, one must accredit experience in condominium administration, or, if applicable, verify that one has taken training courses in Condominium administration. This requirement may be waived by the assembly through the vote of the Condominium Owners representing 75% of the entire Condominium.

Article 38.- In the event that the Condominium Owners decide to carry out their self-administration, the Administrator will be elected by the Assembly from among the Condominium Owners themselves, remaining in office for the time that the Assembly itself determines, without generating labor rights from the performance of said function in any case.

When a Condominium Owner is appointed Administrator, member of the administration committee or the Oversight Committee, they must prove that they are up to date with the payment of their maintenance and administration fees and those of the reserve fund, from the beginning and during the entirety of their management.

Article 39.- When the assembly decides to contract professional services for the administration of the Condominium, it will designate the person or persons in charge of executing the corresponding contract in accordance with the applicable law.

Article 40.- It will correspond to the Administrator:

I.- To keep a book of minutes of the Assembly, a register book of Condominium Owners and a register book of guests of the Condominium Owners, all duly authorized by the Oversight Committee.

In an enunciative manner, the owner's registry book must contain:

- a) The full name of the Condominium Owner;
- b) The name of the person who will act as representative of the Condominium Owner; in the case of Units of Exclusive Property of several Condominium Owners, the name of a single person authorized to cast their vote in the Assembly;
- c) The conventional domicile that the Condominium Owner designates for the purpose of hearing and receiving all types of notifications, notices and

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

relacionados con controversias que surjan por incumplimientos a la presente Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento;

d) La dirección de correo electrónico que el condómino señale para efecto de recibir y enviar comunicaciones con el Administrador o el Comité de Vigilancia. La comunicación que envíe o reciba el Condómino por este medio electrónico surtirá los mismos efectos como si el Condómino hubiera recibido la comunicación en forma personal y por escrito bastando una certificación que de ello realice el Administrador;

e) El registro de firma del Condómino;

f) En caso de que un Condómino omita registrarse en el libro de registro de Condóminos, cualquier tipo de comunicación, citación, notificación o emplazamiento, le será efectuada y surtirá efectos mediante la publicación que efectúe el Administrador, o por la autoridad gubernamental respectiva, en uno o más lugares visibles del Condominio, y

g) Las firmas del Administrador y del presidente del Comité de Vigilancia.

II.- Cuidar, vigilar y mantener en buen estado los bienes de uso común del Condominio, instalaciones y los servicios comunes, así como promover la integración organizacional y desarrollo de la comunidad.

Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros Condominios.

La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del Condominio con otros, serán resueltos en las Asambleas correspondientes a cada Condominio, llevando cada Administrador la representación de los Condóminos respectivos ante la Junta General de Administradores en las que se acordarán las instrucciones pertinentes para el Comité de Administración General del Condominio Maestro;

III.- Recabar y conservar, mientras dure su gestión, los libros y la documentación relacionada con el Condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los Condóminos o sus representantes, haciendo entrega de ellos a las subsecuentes administraciones;

IV.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el Condominio requiera en sus Áreas Comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes y servicios necesarios para las instalaciones y Áreas Comunes, debiéndose prorratear entre los Condóminos, el importe del consumo del servicio o bien de que se trate en base al porcentaje del indiviso que les corresponde.

summonses related to controversies arising from breaches of this Law, the Constitution Document or the Regulation;

d) The email address that the Condominium Owner indicates for the purpose of receiving and sending communications with the Administrator or the Oversight Committee. The communication that the Condominium Owner sends or receives by electronic media will have the same effects as if the Condominium Owner had received the communication personally and in writing, sufficing a certification made by the Administrator;

e) The Condominium owner's signature record;

f) In the event that a Condominium Owner fails to register in the Condominium Owners registry book, any type of communication, citation, notification or summons, it will be made and will take effect through the publication made by the Administrator, or by the respective government authority, in one or more visible places of the Condominium, and

g) The signatures of the Administrator and the Chairman of the Oversight Committee.

II.- To care for, oversee and maintain in good condition the assets for common use of the Condominium, facilities and common services, as well as promoting the integration, organization and development of the community.

Among the common services are included those that in turn are common with other Condominios.

The provision of these services and the problems that arise due to the contiguity of the Condominium with others, will be resolved in the Assemblies corresponding to each Condominium, each Administrator taking the representation of the respective Condominium Owners before the General Board of Administrators in which they will agree the pertinent instructions for the General Administration Committee of the Master Condominium;

III.- To collect and preserve, while its management lasts, the books and documentation related to the Condominium, which at all times may be consulted by the Condominium Owners or their representatives, delivering them to the subsequent administrations;

IV.- To carry out all the acts of administration and conservation that the Condominium requires in its Common Areas; as well as contracting the supply of electricity and other goods and services necessary for the facilities and Common Areas, and the amount of the consumption of the service or good in question must be apportioned among the Condominium Owners based on the percentage of the undivided amount that corresponds to them.

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

V.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 30 de esta Ley;

VI.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra u otras personas para el efecto;

VII.- Recaudar de los Condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva. Para la recaudación podrá contratar, a nombre del Condominio, servicios bancarios, de inversión y contables que autorice la asamblea;

VIII.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del Condominio;

IX.- Otorgar recibo a cada uno de los Condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior tanto para el fondo de mantenimiento y administración, como para el fondo de reserva u otro concepto; en estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos en liquidación a cargo de cada condómino;

X.- Entregar de manera mensual o bimestral o anual o cuando así lo determine la Asamblea a cada Condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

a) Relación pormenorizada de cobranza y de los gastos del mes o meses anteriores efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;

b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El Administrador tendrá a disposición de los Condóminos que lo soliciten una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó tanto para el fondo de mantenimiento y administración, como para el fondo de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse;

c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes siguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse;

d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses, que obren en poder del Administrador.

El condómino podrá formular hasta antes de ser aprobado en su caso por la asamblea, las observaciones u objeciones que considere pertinentes, en relación a los documentos señalados en el punto que antecede. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción VII del artículo 35;

V.- To carry out the necessary works under the terms of section I of article 30 of this Law;

VI.- To execute the agreements of the assembly, unless it appoints another person or persons for the purpose;

VII.- To collect from the Condominium Owners what corresponds to each to contribute for the maintenance and administration fund and for the reserve fund. For the collection, it may contract, on behalf of the Condominium, banking, investment and accounting services authorized by the assembly;

VIII.- To carry out the maintenance and administration expenses of the Condominium, charged to the corresponding fund, in the terms of the Condominium Regulation;

IX.- Grant receipt to each one of the Condominium Owners for the amounts that they have contributed in the preceding month both for the maintenance and administration fund, as well as for the reserve fund or other concept; in these receipts, the balances in liquidation in charge of each condominium will be expressed, if applicable;

X.- To deliver monthly or bimonthly or annually or when so determined by the Assembly to each Owner, obtaining a receipt from whoever receives it, an account statement that shows:

a) Detailed report of collection and expenses from the preceding month or months made charged to the maintenance and administration fund;

b) Consolidated statement that shows the amounts of the pending contributions and quotas to be covered. The Administrator will have available to the Condominium Owners who request it a list of the same in which the amounts that each one of them contributed both for the maintenance and administration fund, as well as for the reserve fund, with expression of pending quota balances to be covered;

c) Balance of the maintenance and administration fund and purposes for which it will be used in the following month or, where appropriate, amount and relationship of debts to be covered;

d) Balance of the bank accounts, of the investment resources, with mention of interest, held by the Administrator.

The Condominium Owner may formulate the observations or objections that they consider pertinent, with regard to the documents indicated in the preceding point, before being approved by the assembly. Once said period has elapsed, it is considered that they agree with it, subject to the approval of the assembly, under the terms of section VII of article 35;

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

XI.- Convocar a asamblea de conformidad con lo dispuesto por los artículos 33 y 34 de esta Ley;

XII.- Exigir, con la representación de los demás Condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el Reglamento;

XIII.- Cuidar la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el Reglamento del Condominio y de la Escritura Constitutiva;

XIV.- Inscribir la Escritura Constitutiva del régimen, así como las escrituras de modificaciones al mismo, en el Registro Público de la Propiedad;

XV.- En relación con los bienes comunes del Condominio, el Administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para articular y absolver posiciones, para formular denuncias y querellas, desistir y otorgar perdón y nombrar abogados con las facultades específicas que en cada caso se requieran, en términos de lo dispuesto por los párrafos primero y segundo del artículo 2468 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur.

De manera mancomunada con el Presidente del Comité de Vigilancia, aperturar cuentas de cheques, librar cheques y cuando así lo acuerde la Asamblea, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas;

XVI.- Cumplir con las disposiciones legales y administrativas en materia de Protección Civil. Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el Administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley y el Reglamento, serán obligatorias para todos los Condóminos. La Asamblea, por la mayoría que fije el Reglamento, podrá modificar o revocar dichas medidas y disposiciones del Administrador, y

XVII.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la Escritura Constitutiva, el Reglamento del Condominio la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 41.- Cuando la Asamblea designe una nueva administración, el Administrador saliente estará obligado a entregar al entrante, en un término que no exceda de siete días naturales a partir del día de la designación, todos los documentos relativos al Condominio incluyendo los estados de cuenta, chequeras, libro de actas, de registro de Condóminos, de registro de invitados, valores, contratos, bienes muebles, inmuebles y en general toda documentación que obre en los archivos propios del Condominio y que por motivo de su encargo tuviera bajo su resguardo y responsabilidad. Esta obligación sólo podrá posponerse por resolución judicial, so pena del pago de daños y perjuicios que pudiera ocasionar y sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales que pudieran ejercitarse en su contra en términos de la legislación vigente. La entrega a que hace referencia este artículo

XI.- Call a meeting in accordance with the provisions of articles 33 and 34 of this Law;

XII.- To demand, with the representation of the other Homeowners, compliance with the provisions of this Law and the Regulation;

XIII.- To take care of the due observance of the provisions of this Law, the Condominium Regulation and the Constitution document;

XIV.- To register the Constitution document of the regimen, as well as the deeds of modifications to it, in the Public Registry of Property;

XV.- With respect to the common assets of the Condominium, the Administrator will have general powers for lawsuits, collections and acts of administration of assets, including those that require a special clause according to the Law, to articulate and answer positions, to formulate complaints and grievances, desist and grant forgiveness and appoint lawyers with the specific powers required in each case, in terms of the provisions of the first and second paragraphs of article 2468 of the Civil Code for the Free and Sovereign State of Baja California Sur.

Jointly with the President of the Oversight Committee, open checking accounts, issue checks and when so agreed by the Assembly, designate authorized signatures for the management of said accounts;

XVI.- To comply with the legal and administrative provisions regarding Civil Protection. The measures adopted and the provisions issued by the Administrator within their functions and based on the Law and the Regulation, will be mandatory for all Condominium Owners. The Assembly, by the majority established by the Regulation, may modify or revoke said measures and provisions of the Administrator, and

XVII.- To carry out the other functions and comply with the obligations established by the Constitution document, the Condominium Regulation, this Law, and other applicable legal provisions.

Article 41.- When the Assembly designates a new administration, the outgoing Administrator will be obligated to deliver to the incoming Administrator, in a term that does not exceed seven calendar days from the day of the designation, all the documents related to the Condominium, including the statements of account, checkbooks, minutes book, register of Condominium Owners, register of guests, values, contracts, furnishings and real estate and in general all documentation that is in the Condominium's own files and that, due to their assignment, they had under their protection and responsibility. This obligation may only be postponed by court order, under penalty of payment of damages that may be caused and without prejudice to other civil and criminal actions that may be brought against you in terms of current legislation. The delivery referred to in this article must be recorded in a

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

deberá asentarse en acta circunstanciada y firmada por las personas que en ella intervengan.

La asamblea en todo momento podrá determinar la práctica de auditoria documental, financiera y contable a la administración del Condominio en funciones y a la saliente.

CAPÍTULO III De la Elección e Integración de los Comités de Administración y Vigilancia Generales de Condominios Maestros

Artículo 42.- En los Condominios Maestros se podrá elegir, para la administración de la totalidad de las Áreas Comunes, un comité de administración, el cual quedará integrado por:

- a) Un Administrador, quien tendrá las funciones, obligaciones y facultades contenidas en el artículo 40 de esta Ley;
- b) Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de Asambleas, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y
- c) Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración y será obligado solidario con el Administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

Artículo 43.- Para la elección de los miembros del Comité de Administración General, de un Condominio Maestro se celebrará una junta general de Administradores, conforme a las disposiciones previstas por el artículo 33 de esta Ley, convocando a cada uno de los Administradores de los Condominios que integren el Condominio Maestro para que mediante sus votos se elija al Comité de Administración General, en el entendido de que cada Administrador conservará para todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo Condominio.

En la segunda junta general de Administradores, que no podrá celebrarse en un lapso mayor a 60 días de haberse celebrado la primera, estos aprobarán por mayoría simple de votos el Reglamento que les va a regir en su organización, mismo en el que se pormenorizarán las facultades y obligaciones del Comité de Administración General.

CAPÍTULO IV Del Comité de Vigilancia

Artículo 44.- El comité de vigilancia será electo por el tiempo que determine la asamblea, con posibilidad de reelección si esta lo acuerda y sus miembros deberán acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de

circumstantial document signed by the people involved in it.

The assembly at any time may determine the practice of documentary, financial and accounting auditing of the current and outgoing administration of the Condominium.

CHAPTER III The Election and Integration of the Administration Committees and General Oversight of Master Condominiums

Article 42.- In the Master Condominiums, an administration committee may be elected for the administration of all the Common Areas, which will be made up of:

- a) An Administrator, who will have the functions, obligations and powers contained in article 40 of this Law;
- b) A secretary, who will be in charge of the administrative activities related to the updating and management of the books of the Assembly minutes, files and other documents necessary for the proper functioning of the administration; and
- c) A treasurer, who will be responsible for the administration's internal accounting management and will be jointly obligated with the Administrator to keep the administration's account statements up to date, without being able to have the availability or exercise of the same.

Article 43.- For the election of the members of the General Administration Committee, of a Master Condominium, a general meeting of Administrators will be held, in accordance with the provisions set forth in article 33 of this Law, summoning each one of the Administrators of the Condominiums that make up the Master Condominium so that through their votes the General Administration Committee may be elected, in the understanding that each Administrator will retain for all legal purposes and for all cases the quality of representative of their respective Condominium.

At the second general meeting of Directors, which may not be held more than 60 days after the first, they will approve by simple majority of votes the Regulation that will govern their organization, which will detail the powers and obligations of the General Administration Committee.

CHAPTER IV The Oversight Committee

Article 44.- The Oversight Committee will be elected for the time determined by the assembly, with the possibility of re-election if the latter agrees and its members must prove that they are up to date in the

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

mantenimiento y administración y las de reserva, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

La elección del comité de vigilancia general del Condominio Maestro, se regulará en los mismos términos del párrafo anterior. Este tipo de organización para la administración condominal puede ser aplicado también a cualquier Condominio cuando así lo determine la asamblea del Condominio respectivo.

El comité de vigilancia, podrá constituirse con el número impar de personas que determine la asamblea del Condominio dependiendo del número de Unidades de Propiedad Exclusiva, y se designarán un presidente, un primer vocal, un segundo vocal y así sucesivamente, mismos que actuarán en forma colegiada. En este último caso, una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de Condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité.

El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones;

I.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea de Condóminos respectiva;

II.- Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;

III.- Vigilar la contratación y terminación de servicios profesionales convenidos por el Administrador, cuando así lo hubiese acordado la asamblea;

IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 30 fracción I;

V.- Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la asamblea;

VI.- Constatar y supervisar la inversión del fondo de reserva;

VII.- Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del Condominio;

VIII.- Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

IX.- Convocar a Asamblea de Condóminos cuando estos lo hayan requerido al administrador y él no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición, siempre y cuando estos representen como mínimo el 25% del indiviso del Condominio.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa;

payment of their maintenance and administration fees and those of reserve, from the beginning and during the entire term.

The election of the general oversight committee of the Master Condominium will be regulated in the same terms of the preceding paragraph. This type of organization for the condominium administration can also be applied to any Condominium when so determined by the assembly of the respective Condominium.

The Oversight Committee may be constituted with the odd number of people determined by the Condominium assembly depending on the number of Exclusive Property Units, and a president, a first speaker, a second speaker and so on, will be appointed, who will act in the collegiate form. In the latter case, a minority that represents at least 25% of the total number of Condominium Owners will have the right to designate one of the members of the committee.

The oversight committee will have the following functions and obligations;

I.- To make sure that the Administrator complies with the agreements of the respective Homeowners Assembly;

II.- To supervise that the Administrator carries out the fulfillment of their functions;

III.- To monitor the contracting and completion of professional services agreed by the Administrator, when so agreed by the assembly;

IV.- Where appropriate, give their consent for the execution of the works referred to in article 30, section I;

V.- To verify and dictate the account statements that the Administrator must render before the assembly;

VI.- To verify and supervise the investment of the reserve fund;

VII.- To give account to the assembly of their observations on the administration of the Condominium;

VIII.- To assist the Administrator in observations to the Condominium Owners regarding the fulfillment of their obligations;

IX.- To convene a Condominium Owners Assembly when they have requested it from the administrator and he/she does not do so within the three days following the request, as long as they represent at least 25% of the undivided Condominium.

Likewise, when in his opinion it is necessary to inform the meeting of irregularities in which the Administrator has incurred, with notice to him so that he appears at the relative meeting;

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

X.- Solicitar la presencia de un representante del Ayuntamiento correspondiente o de un notario público en los casos previstos en esta Ley.

El Presidente del comité de vigilancia, de manera mancomunada con el Administrador, podrá aperturar cuentas de cheques, librar cheques y cuando así lo acuerde la Asamblea, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas; y

XI.- Las demás que se deriven de esta Ley de la aplicación que otras impongan deberes a su cargo, así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento del Condominio.

X.- Request the presence of a representative of the corresponding City Council or a *Notario Público* in the cases provided for in this Law.

The President of the Oversight Committee, jointly with the Administrator, may open checking accounts, issue checks and when so agreed by the Assembly, designate authorized signatures for the management of said accounts; and

XI.- The others that derive from this Law of the application that others impose duties of their responsibility, as well as of the Constitution document and the Condominium Regulation.

TÍTULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I Del Reglamento del Condominio

Artículo 45.- El Reglamento del Condominio deberá agregarse en copia certificada al apéndice de la Escritura Constitutiva y contendrá por lo menos lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los Condóminos referidos a los bienes y servicios de uso común, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y servicios y los propios;

II.- Las bases para determinar las contribuciones que por cuotas deben ser aportadas por los Condóminos y que servirán para conformar el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

III.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del Condominio, así como las necesarias para integrar comités de protección civil y seguridad pública;

IV.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

V.- Forma de convocar a asamblea de Condóminos y persona que la presidirá;

VI.- Forma de designación y obligaciones del Administrador y comités de administración y de vigilancia;

VII.- Requisitos que debe reunir el Administrador, los miembros del comité de administración y los de vigilancia;

VIII.- Bases de remuneración, en su caso, del Administrador, así como lo relativo a la fianza que debe otorgar este, en su caso;

FOURTH TITLE THE OBLIGATIONS AND RIGHTS DERIVED FROM THE REGIMEN OF PROPERTY IN CONDOMINIUM

CHAPTER I The Condominium Regulation

Article 45.- The Condominium Regulation must be added in a certified copy to the appendix of the Constitution document and will contain at least the following:

I.- The rights and obligations of the Condominium Owners with regards to the goods and services of common use, as well as the limitations to which the exercise of the right to use such goods and services and their own is subject to;

II.- The criteria to determine the contributions that must be paid by the Condominium Owners and that will serve to form the maintenance and administration fund and the reserve fund;

III.- The convenient measures for the best administration, maintenance, and operation of the Condominium, as well as those necessary to integrate civil protection and public safety committees;

IV.- The necessary provisions that promote the integration, organization and development of the community;

V.- The form of convening the Condominium Owners' Assembly and the person who will preside over it;

VI.- The form of appointment and obligations of the Administrator and administration and Oversight Committees;

VII.- Requirements that must be met by the Administrator, the members of the administration committee and those of oversight;

VIII.- Criteria of remuneration, if applicable, of the Administrator, as well as what is related to the bond that must be granted by this, if applicable;

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

IX.- Causas para la remoción del Administrador, de los miembros del comité de administración y los de vigilancia;

X.- Las bases para la modificación de la Escritura Constitutiva y del Reglamento interno del Condominio;

XI.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador;

XII.- La determinación de criterios para el uso de las Áreas Comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean Condóminos o cualquier ocupante;

XIII.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales tanto en las Unidades de Propiedad Exclusiva como en los elementos comunes, así como las sanciones a quienes contravengan dichas medidas;

XIV.- Las causas por las cuales podrán acudir ante un tercero para someter a arbitraje la solución de los conflictos que se generen entre Condóminos, en la interpretación y aplicación de esta Ley y el Reglamento del Condominio;

XV.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación;

XVI.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil;

XVII.- Las previsiones conducentes para otorgar a terceros las Áreas Comunes que sean objeto de arrendamiento o que se destinen al comercio, estableciendo la temporalidad y las garantías respectivas para su cumplimiento; y

XVIII.- Las materias que le reserven la Escritura Constitutiva y la presente Ley.

El Reglamento podrá establecer la obligación a cargo de cada uno de los Condóminos de contratar un seguro con compañía legalmente autorizada para ello y a su elección, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros.

El Reglamento del Condominio y sus modificaciones deberán formar parte de la Escritura Constitutiva o estar agregada a su legajo e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

CAPÍTULO II

De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes

Artículo 46.- La contribución de los Condóminos a la constitución del fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, deberá efectuarse de la siguiente manera:

IX.- Causes for the removal of the Administrator, of the members of the administration committee and those of oversight;

X.- The criteria for the modification of the Constitution document and the Internal Regulation of the Condominium;

XI.- The establishment of provisional measures in cases of temporary absence of the Administrator;

XII.- The determination of criteria for the use of the Common Areas, especially for those that should be used exclusively for people with disabilities, whether they are Owners or any occupant;

XIII.- To determine, where appropriate, the measures and limitations to possess animals both in the Exclusive Property Units and in the common elements, as well as the sanctions to those who contravene said measures;

XIV.- The causes for which they may go before a third party to submit to arbitration the solution of the conflicts that are generated between Condominium Owners, in the interpretation and application of this Law and the Condominium Regulation;

XV.- The determination of criteria for matters that require a special majority in the event of a vote;

XVI.- The criteria for the integration of the Internal Civil Protection Program;

XVII.- The provisions leading to granting to third parties the Common Areas that are subject to lease or that are intended for commerce, establishing the temporality and the respective guarantees for their compliance; and

XVIII.- The matters reserved for it by the Constitution document and this Law.

The Regulation may establish the obligation of each of the Condominium Owners to contract insurance with a company legally authorized for it and at their choice, against earthquake, flood, explosion, fire and with coverage against damages to third parties.

The Condominium Regulation and their modifications must form part of the Constitution document or be added to its file and be registered in the Public Registry of Property.

CHAPTER II

The Planned Quotas for Common Expenses and Obligations

Article 46.- The contribution of the Condominium Owners to the constitution of the maintenance and administration fund and the reserve fund, must be made as follows:

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

I.- Las cuotas de mantenimiento a que se refiere el párrafo anterior no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago;

II.- Dicho pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado, o como lo decida la asamblea general. El monto de estos fondos se integrará en proporción al derecho de copropiedad que corresponda a cada condómino, como lo prevé el artículo 19 de esta ley. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento del Condominio;

III.- Ambos fondos, mientras no se usen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista con los rendimientos más altos del mercado, conservando la liquidez necesaria para solventar obligaciones de corto plazo; y

IV.- La asamblea de Condóminos, en el caso de áreas de propiedad común, que sean objeto de arrendamiento o se destinen al comercio, dictará las provisiones conducentes para su contratación a terceros, estableciendo la temporalidad y las garantías respectivas para su cumplimiento.

En el caso de las fracciones III y IV, la asamblea determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del Condominio.

Artículo 47.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada condómino y que no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea o en el Reglamento del Condominio de que se trate, causaran intereses al tipo que fije el mismo Reglamento y no serán capitalizables; independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los Condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil el estado de cuenta que refleje los adeudos existentes, los intereses moratorios y/o la pena convencional que estipule el Reglamento, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, de una copia certificada por notario público del Reglamento, así como de una copia certificada del Acta de Asamblea en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los Condóminos para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva y en su caso, de la copia certificada por el Administrador y por el Presidente del Comité de Vigilancia de la hoja del libro de registro de Condóminos en la que se desprenda el domicilio convencional proporcionado por el Condómino que se encuentra en morosidad. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres mensualidades de cuotas ordinarias o una extraordinaria sin haber sido cubiertas. El Condómino moroso será emplazado a juicio en el domicilio convencional registrado en el libro de registro de Condóminos, mediante la publicación que se efectúe en

I.- The maintenance fees referred to in the preceding paragraph will not be subject to compensation, personal exceptions, or any other assumption that may excuse their payment;

II.- Said payment may be divided into monthly installments, which must be paid in advance, or as decided by the general assembly. The amount of these funds will be integrated in proportion to the right of co-ownership that corresponds to each Condominium Owner, as provided in article 19 of this law. The first contributions for the constitution of both funds will be determined in the Condominium Regulation;

III.- Both funds, as long as they are not used, may be invested in sight investment securities with the highest yields in the market, conserving the necessary liquidity to settle short-term obligations; and

IV.- The Condominium Owners' Assembly, in the case of areas of common property, which are subject to lease or intended for commerce, will dictate the provisions leading to their contracting to third parties, establishing the timing and the respective guarantees for their compliance.

In the case of sections III and IV, the assembly will annually determine the percentage of the fruits or profits obtained that must be applied to each of the Condominium funds.

Article 47.- The fees for common expenses that are generated by each Condominium Owner and that are not covered in a timely manner on the dates and under the formalities established in the assembly or in the Condominium Regulation in question, will cause interest at the rate set by the same Regulation and will not be capitalizable; regardless of the sanctions to which the Condominium Owners are subject due to their non-compliance with the payment.

The statement of account that reflects the existing debts, the default interest and/or the conventional penalty stipulated in the Regulation, if it is signed by the Administrator and the President of the Oversight Committee, accompanied by the corresponding receipts pending payment, a copy certified by a *Notario Público* of the Regulation, as well as a certified copy of the Minutes of the Assembly in which the fees charged to the Condominium Owners for the maintenance and administration fund and for the reserve fund have been determined and, if applicable, of the copy certified by the Administrator and by the President of the Oversight Committee of the page of the Owner's registry book in which the conventional address provided by the Condominium Owner who is in arrears can be seen. This action can only be exercised when there are three monthly installments of ordinary installments or one special one without having been covered. The defaulting Owner will be summoned to trial at the conventional domicile registered in the Owner's Registry Book, through the publication that is made in one or more visible places of the Condominium or, failing that,

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

uno o más lugares visibles del Condominio o, en su defecto, siguiendo las reglas para el emplazamiento previstas en el derecho común. Para el ejercicio de esta acción no es necesario acuerdo previo de la Asamblea.

El Reglamento del Condominio podrá establecer que, cuando algún condómino incurra en mora, el Administrador distribuirá entre los restantes Condóminos el importe del adeudo causado y que se siga causando, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo, pudiendo perverse diversas penalizaciones para hacer exigible el pago. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

Cuando los servicios que se disfruten en Unidades de Propiedad Exclusiva del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro sean pagados con recurso del fondo de mantenimiento y administración o del fondo de reserva, el Administrador podrá suspender dichos servicios al Condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva o bien, cuando se infrinja el Reglamento, incluyendo, más no limitando, a la suspensión de acceso a aéreas comunes, seguridad privada, recolección de aguas negras y otros servicios relacionados. En cuanto al servicio de agua potable este podrá ser afectado por el administrador solo en aquellos casos donde la infraestructura de la red de agua potable del Condominio no haya sido entregada al organismo operador del Municipio correspondiente, y cuando exista falta de pago de las cuotas por este servicio conforme a lo siguiente:

I.- En caso de uso doméstico, ocasionara la limitación del servicio de agua potable al mínimo indispensable, y

II.- Usuarios no domésticos, ocasionara la suspensión total del servicio de agua potable hasta que se regularice su pago. No se requiere aprobación previa de la Asamblea para el ejercicio de la atribución mencionada en este párrafo.

Artículo 48.- El Condómino que dentro de un periodo de doce meses no cumpla en dos o más ocasiones con sus obligaciones e incurra en violaciones a la presente Ley, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento, independientemente de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso. El ejercicio de esta acción requerirá autorización previa de la Asamblea y con mayoría simple.

Artículo 49.- Si un ocupante no propietario incumple las obligaciones a su cargo o comete violaciones al Reglamento del Condominio, el Administrador formulará demanda contra éste y contra el condómino propietario, en los términos del artículo anterior.

following the rules for the summons provided by law for the common right. For the exercise of this action, no prior agreement of the Assembly is necessary.

The Condominium Regulation may establish that, when a Condominium Owner incurs in default, the Administrator will distribute among the remaining Condominium Owners the amount of the debt caused and that continues to be caused, in proportion to the value of their properties, until the debt is recovered, being able to detail various penalties to enforce payment. Upon recovery of said debt, the Administrator will reimburse those affected by said charge for the amounts they have contributed and the interest in the proportional part that corresponds to them.

When the services that are enjoyed in Exclusive Property Units of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Condominium are paid with resources from the maintenance and administration fund or from the reserve fund, the Administrator may suspend said services to the Condominium Owner who does not timely comply with the payment of maintenance and administration or reservation fees or, when the Regulation is violated, including, but not limited to, the suspension of access to common areas, private security, sewage collection and other services related. Regarding the potable water service, this may be affected by the administrator only in those cases where the infrastructure of the Condominium's potable water network has not been delivered to the corresponding *Municipio* operating agency, and when there is a lack of payment of fees for this service according to the following:

I.- In case of domestic use, it will cause the limitation of the potable water service to the essential minimum, and

II.- Non-domestic users, will cause the total suspension of the potable water service until their payment is regularized. Prior approval of the Assembly is not required for the exercise of the attribution mentioned in this paragraph.

Article 48.- The Condominium Owner who within a period of twelve months does not comply with their obligations on two or more occasions and incurs in violations of this Law, the Constitution document, and the Regulation, regardless of being responsible for damages and losses. that it causes to others, may be sued so that he/she is forced to sell their rights even in public auction, respecting the preference or both, as applicable. The exercise of this action will require prior authorization from the Assembly and with a simple majority.

Article 49.- If a non-owner occupant fails to comply with the obligations under his charge or commits violations of the Condominium Regulation, the Administrator will file a claim against him and against

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

Artículo 50.- Cuando se celebre un contrato de compraventa respecto a una Unidad de Propiedad Exclusiva, el notario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, debidamente firmada por el Administrador. Adicionalmente en aquellos Regímenes en Condominio que existan guías de diseño para la construcción de las diferentes edificaciones, deberán de presentar una constancia de cumplimiento, entre otros, de las guías de diseño debidamente firmada por el Administrador. No procederá el registro del comprador en el libro de registro de Condóminos en tanto no se agoten dichos requisitos.

Artículo 51.- Los Condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les correspondan, tanto por lo que hace a su Propiedad Exclusiva, como a la parte alícuota sobre los bienes y Áreas Comunes.

CAPÍTULO III De los Gravámenes al Condominio

Artículo 52.- Los gravámenes del Condominio son divisibles entre las diferentes Unidades de Propiedad Exclusiva que lo conforman.

Cada uno de los Condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su Unidad de Propiedad Exclusiva, y respecto de la propiedad común de manera proporcional a su parte alícuota en términos de lo dispuesto en el artículo 19 de esta Ley. Toda cláusula o prevención que establezca la obligación solidaria de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

Artículo 53.- Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio o por esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en numerario, quedan garantizados preferentemente por la Unidad de Propiedad Exclusiva respectiva, en la inteligencia de que su prelación queda sujeta a lo dispuesto en la fracción XI del artículo 9º, de esta Ley y que, en todo caso, sólo tendrá derecho preferente el crédito por pensión alimenticia, aunque la Unidad de Propiedad Exclusiva se transmita a terceros.

Todo interesado podrá obtener del Administrador una liquidación de los adeudos pendientes, la que sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien la sustituya.

Para proceder legalmente se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 48 de esta Ley.

the owner Condominium Owner, in the terms of the preceding article.

Article 50.- When a purchase agreement is signed with respect to an Exclusive Property Unit, the *Notario Público* who prepares the respective deed must demand from the selling party a certificate of non-debt, among others, of the payment of maintenance fees and administration and the reserve fund, duly signed by the Administrator. Additionally, in those Condominium Regimes that have design guides for the construction of the different buildings, they must present a certificate of compliance, among others, with the design guides duly signed by the Administrator. The registration of the buyer in the Condominium Registry Book will not proceed until said requirements are met.

Article 51.- The Condominium Owners will pay the local and federal taxes that correspond to them, both for their Exclusive Property, as well as for the aliquot part on the assets and Common Areas.

CHAPTER III Liens to the Condominium

Article 52.- The liens of the Condominium are divisible among the different Units of Exclusive Property that comprise it.

Each one of the Condominium Owners will respond only for the lien that corresponds to their Exclusive Property Unit, and with respect to the common property in a proportional manner to their aliquot part in terms of the provisions of article 19 of this Law. Any clause or preventive legal action that establishes the joint and several obligation of the Condominium Owners of the common property, to respond to a lien, it will be considered as not set.

Article 53.- Credits originating from obligations contained in the Constitution document and transfer of ownership, by the Condominium Regulation or by this Law and other applicable provisions, as well as the payment of installments or any other obligation in positions, remain guaranteed preferably by the respective Exclusive Property Unit, on the understanding that their priority is subject to the provisions of section XI of article 9 of this Law and that, in any case, only the support payment will have preferential right, even if the Exclusive Ownership Unit is transferred to third parties.

Any interested party may obtain from the Administrator a liquidation of the outstanding debts, which will only have legal effects if it is signed by the president of the Oversight Committee or whoever replaces them.

To proceed legally, the provisions of the second paragraph of article 48 of this Law shall apply.

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

TÍTULO QUINTO DEL CONDOMINIO DE CARACTER VECINAL Y DEL CONDOMINIO TURÍSTICO RESIDENCIAL

CAPÍTULO I DEL CONDOMINIO DE CARÁCTER VECINAL

Artículo 54.- El régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal es un régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de esta Ley, las que lo autoricen, las de las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen, las del Reglamento del Condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Se consideran que tienen también ese carácter la transformación de viviendas múltiples y edificios multifamiliares sujetos al régimen de arrendamiento que, por acuerdo entre propietarios y arrendatarios, cambien al régimen de propiedad en Condominio, conforme a este capítulo.

Artículo 55.- El régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal podrá constituirse:

I.- En inmuebles que enajenen para ese fin la Administración Pública del Estado, los Municipios y las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, dedicadas al fomento de la vivienda;

II.- En inmuebles cuya adquisición participen las entidades paraestatales federales o locales, así como de organismos privados;

III.- En inmuebles que sean adquiridos por sus Ocupantes o arrendatarios y en cuya adquisición o enajenación intervengan las autoridades o dependencias mencionadas;

IV.- En inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales de los gobiernos federal o local, que oportunamente y en forma separada o coordinada aprueben; y

V.- En inmuebles dedicados a vivienda que cambien, por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten, al régimen a que se refiere este capítulo.

El régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal y locales anexos deberán ser oficialmente reconocidos por las autoridades competentes.

Artículo 56.- El régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal deberá ser autorizado por las autoridades municipales competentes, que en la declaración prevista por el artículo 7º de esta Ley señalará las características del proyecto que apruebe y los requisitos técnicos y administrativos a que dicho proyecto estará sujeto.

FIFTH TITLE THE NEIGHBORHOOD CONDOMINIUM AND THE RESIDENTIAL TOURIST CONDOMINIUM

CHAPTER I THE NEIGHBORHOOD CONDOMINIUM

Article 54.- The condominium property regimen of a neighborhood nature is an exceptional regime that will be governed by the provisions of this Law, those that authorize it, those of the deeds in which said regime has been established, those of the Condominium Regulation and all other applicable legal provisions.

The transformation of multiple dwellings and multi-family buildings subject to the lease regimen that, by agreement between owners and tenants, change to the Condominium property regimen, in accordance with this chapter, is also considered to have this character.

Article 55.- The condominium property regimen of a neighborhood character may be constituted:

I.- On real estate that the Public Administration of the State, the *Municipios* and the departments or entities of the Federal Public Administration, dedicated to the promotion of housing, dispose of for this purpose;

II.- In real estate whose acquisition involves federal or local interstate entities, as well as private organizations;

III.- In properties that are acquired by their occupants or tenants and in whose acquisition or transfer the aforementioned authorities or departments intervene;

IV.- In real estate and properties included in the housing programs of the federal or local governments, which they approve in a timely and separate or coordinated manner; and

V.- In buildings dedicated to housing that change, at the will of the Condominium Owners or co-owners and, where appropriate, with the agreement of the tenants who inhabit them, to the regimen referred to in this chapter.

The condominium property regimen of a neighborhood character and annexed premises must be officially recognized by the appropriate authorities.

Article 56.- The condominium property regimen of a neighborhood nature must be authorized by the appropriate municipal authorities, which in the declaration provided for by article 7 of this Law will indicate the characteristics of the project that it approves and the technical and administrative requirements to be met, to which said project will be subject.

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

Artículo 57.- La formalización de los actos y contratos en los que se haga constar la constitución del régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal, se sujetará al tratamiento que determine el Reglamento respectivo de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

Artículo 58.- Para la administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal, la declaratoria a que se refiere el artículo 6° de esta Ley, dará preferencia a la forma de organización condominial propuesta por los beneficiarios de cada proyecto, tomando en cuenta las disposiciones específicas y generales del régimen de propiedad en Condominio establecido en esta Ley y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 59.- En el supuesto de que exista desacuerdo entre los Condóminos de este régimen para la elección del Administrador, las autoridades municipales tendrán facultad para designar de manera provisional, a una persona física o moral que fungirá como Administrador externo durante un periodo que no deberá exceder de 180 días. Este Administrador, además de cumplir con lo que dispone el artículo 40 de esta Ley, estará obligado a sentar las bases de una sana administración y a promover las acciones correspondientes para celebrar la elección del nuevo administrador.

Artículo 60.- Para el cumplimiento de las funciones encomendadas en el artículo anterior, los Administradores inmobiliarios, en su caso, se apegarán estrictamente a las disposiciones administrativas que para tal efecto expidan las autoridades competentes.

Artículo 61.- Los requisitos que se eximan expresamente en las declaratorias a que se refiere el artículo 6° de esta Ley, para la constitución del régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal, no serán sustituidos por contribuciones, impuestos o derechos de cualquier índole o naturaleza.

Article 57.- The formalization of the acts and contracts in which the constitution of the condominium property regimen of a neighborhood character is recorded, will be subject to the treatment determined by the respective Regulation of the Urban Development Law for the State of Baja California Sur.

Article 58.- For the administration of properties subject to the condominium property regimen of a neighborhood nature, the declaration referred to in article 6 of this Law, will give preference to the form of condominium organization proposed by the beneficiaries of each project, taking into account the specific and general provisions of the Condominium property regimen established in this Law and in the other applicable legal systems.

Article 59.- In the event that there is a disagreement between the Condominium Owners of this regimen for the election of the Administrator, the municipal authorities will have the power to provisionally designate an individual or company who will act as external Administrator during a period that must not exceed 180 days. This Administrator, in addition to complying with the provisions of article 40 of this Law, will be obligated to lay the foundations of sound administration and promote the corresponding actions to celebrate the election of the new administrator.

Article 60.- For the compliance to the functions entrusted in the preceding article, the Real Estate Administrators, if applicable, will strictly adhere to the administrative provisions issued for this purpose by the appropriate authorities.

Article 61.- The requirements that are expressly exempted in the declarations referred to in article 6 of this Law, for the constitution of the condominium property regimen of a neighborhood nature, will not be substituted by contributions, taxes or fees of any kind or nature.

CAPÍTULO II DEL CONDOMINIO TURÍSTICO RESIDENCIAL

Artículo 61 Bis.- Corresponde al constituyente al constituir el régimen de propiedad en condominio, optar por la forma de regulación bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio Turístico Residencial, el cual se regirá por las disposiciones de la presente Ley y del Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro Turístico Residencial, según sea el caso.

Artículo 61 Ter.- Al optarse por la forma de regulación bajo la modalidad de Régimen de Propiedad en

CHAPTER II THE RESIDENTIAL TOURIST CONDOMINIUM

Article 61 Bis.⁵- It is the responsibility of the constituent when constituting the condominium property regimen to opt for the form of regulation under the Residential Tourist condominium property regimen modality, which will be governed by the provisions of this Law and the Regulation of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Tourist Residential Condominium, as applicable.

Article 61 Ter.- When opting for the form of regulation under the modality of Property regimen in Residential

⁵ **BIS**, indicates an insertion, in Mexican legislation an addition will be marked BIS in order to indicate an insertion without changing the consecutive numbers that follow. BIS is followed when appropriate by, *TER*, *QUÁTER*, *QUINQUIES*, etc, and is translated with the Latin *2 bis - 3 ter -4 quater -5 quinquies* **Source:** La Real Academia Española – The Royal Spanish Academy.

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

Condominio Turístico Residencial, la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro Turístico Residencial, según sea el caso, podrá contener, entre otras, las siguientes disposiciones:

I.- Que la Administración del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro esté a cargo del Constituyente o de quien este último designe, durante el tiempo y bajo los términos que se establezcan en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento que corresponda. Sin embargo, una vez que se haya enajenado por el Constituyente el setenta y cinco (75%) de la Unidades de Propiedad Exclusiva del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro, según sea el caso, su administración podrá ser elegida y removida por la Asamblea de Condóminos en los términos de esta Ley con independencia de lo que se haya establecido en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento;

II.- Las causas y el procedimiento de remoción del Administrador del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro serán previstos en el Reglamento que corresponda;

III.- En caso de infracciones al Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro, o en caso de falta de pago total o parcial de cuotas de mantenimiento y administración, o cuotas extraordinarias o fondo de reserva por parte de los Condóminos, estos últimos, podrán ser sujetos de sanciones económicas establecidas en dicho Reglamento, sin menoscabo de las sanciones previstas en esta u otras Leyes, y de cualquier otra medida legal aplicable;

IV.- Cuando los servicios que se disfruten en Unidades de Propiedad Exclusiva del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro sean pagados con recursos del fondo de mantenimiento y administración o del fondo de reserva, el Administrador podrá suspender dichos servicios al Condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva o bien, cuando se infrinja el Reglamento, incluyendo, mas no limitando, a la suspensión de acceso a Áreas Comunes, seguridad privada, recolección de aguas negras y otros servicios relacionados. En cuanto al servicio de agua potable este podrá ser afectado por el administrador solo en aquellos casos donde la infraestructura de la red de agua potable del Condominio no haya sido entregada al organismo operador del Municipio correspondiente, y cuando exista falta de pago de las cuotas por este servicio conforme a lo siguiente:

a) En caso de uso doméstico, ocasionara la limitación del servicio de agua potable al mínimo indispensable, y

b) Usuarios no domésticos, ocasionara la suspensión total del servicio de agua potable hasta que se regularice su pago. No se requiere aprobación previa de la Asamblea para el ejercicio de la atribución mencionada en este párrafo;

Tourist Condominium, the Constitution document and the Regulation of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Residential Tourist Master Condominium, as applicable, may contain, among others, the following provisions:

I.- That the Administration of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Condominium is the responsibility of the Constituent or whoever the latter designates, during the time and under the terms established in the Constitution document or in the corresponding Regulation. However, once seventy-five (75%) of the Units of Exclusive Ownership of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Condominium, as applicable, have been transferred by the Constituent, its administration may be chosen and removed by the Condominium Owners Assembly in the terms of this Law regardless of what has been established in the Constitution document or in the Regulation;

II.- The causes and procedure for removal of the Administrator of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Condominium will be provided in the corresponding Regulation;

III.- In case of infractions to the Regulation of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Condominium, or in case of total or partial non-payment of maintenance and administration fees, or special fees or reserve fund by the Condominium Owners, the latter may be subject to economic sanctions established in said Regulation, without prejudice to the sanctions provided for in this or other Laws, and any other applicable legal measure;

IV.- When the services that are enjoyed in Exclusive Property Units of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Condominium are paid with resources from the maintenance and administration fund or from the reserve fund, the Administrator may suspend said services to the Condominium Owner who does not comply in a timely manner with the payment of maintenance and administration or reserve fees or, when the Regulation is violated, including, but not limited to, the suspension of access to Common Areas, private security, sewage collection and other related services. Regarding the potable water service, this may be affected by the administrator only in those cases where the infrastructure of the Condominium's potable water network has not been delivered to the corresponding *Municipio's* operating agency, and when there is a lack of payment of fees for this service according to the following:

a) In case of domestic use, it will cause the limitation of the potable water service to the essential minimum, and

b) Non-domestic users will cause the total suspension of the potable water service until their payment is regularized. Prior approval of the Assembly is not required for the exercise of the attribution mentioned in this paragraph;

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

V.- El voto de cada Condómino en las Asambleas del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro, podrá ser emitido mediante correo electrónico en los casos así contemplados en la Escritura Constitutiva o el Reglamento que corresponda, de conformidad con lo establecido en la presente Ley;

VI.- La forma y lugar de pago de cuotas de mantenimiento y administración y/o cuotas extraordinarias y/o fondo de reserva, podrán ser establecidos en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro en su caso;

VII.- El número de Unidades de Propiedad Exclusiva que integren los Sub-condominios correspondientes, dentro de la Escritura Constitutiva del Condominio Maestro;

VIII.- Las reglas de conducta, ocupación y de uso dentro y fuera de las Unidades de Propiedad Exclusiva dentro del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro, incluyendo enunciativa mas no limitativamente restricciones sobre la tenencia de mascotas, eventos de Ocupantes y/o Condóminos, ruidos e iluminación dentro de las Unidades de Propiedad Exclusiva, así como determinar la imagen, iluminación, tipo de fachadas y cualquier elemento de diseño exterior de las Unidades de Propiedad Exclusiva;

IX.- Las reglas para la convocatoria, celebración y toma de decisiones en las Asambleas de Condóminos dentro del Condominio, Sub-condominio o Condominio Maestro; así como el valor del voto de cada Condómino podrá ser calculado ya sea con base al número de Unidades de Propiedad Exclusiva de las que cada Condómino sea propietario, o con base al porcentaje de indiviso que cada Unidad de Propiedad Exclusiva represente en el Condominio, Sub-condominio o Condominio Maestro en su caso;

X.- El pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el establecimiento del fondo de reserva por parte de cada Condómino, podrá ser calculado en proporción al número de Unidades de Propiedad Exclusiva existentes en el Condominio y/o Sub-condominio, independientemente del porcentaje de indiviso que cada Unidad de Propiedad Exclusiva represente en el Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro en su caso. Para la determinación del pago de cuotas extraordinarias, la votación se llevará cabo en función del porcentaje de indiviso que cada Unidad de Propiedad Exclusiva represente en el Condominio y/ o Sub-condominio y/o Condominio Maestro en su caso;

XI.- El voto por parte de los acreedores de los Condóminos deudores, en la Asamblea del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro, cuando así lo convengan por escrito el condómino deudor y su acreedor, y

V.- The vote of each Condominium Owner in the Assemblies of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Condominium, may be issued by email in the cases contemplated in the Constitution document or the corresponding Regulation, in accordance with what established in this Law;

VI.- The form and place of payment of maintenance and administration fees and/or special fees and/or reserve fund, may be established in the Constitution document or in the Regulation of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Condominium Master where appropriate;

VII.- The number of Exclusive Property Units that make up the corresponding Sub-condominiums, within the Constitution document of the Master Condominium;

VIII.- The rules of conduct, occupation and use inside and outside the Exclusive Property Units within the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Condominium, including but not limited to restrictions on pet ownership, events of Occupants and/or Owners, noise and lighting within the Exclusive Property Units, as well as determining the image, lighting, type of facades and any exterior design element of the Exclusive Property Units;

IX.- The rules for the call to meetings, holding of meetings and decision-making in the Assemblies of Condominium Owners within the Condominium, Sub-condominium or Master Condominium; as well as the value of each Condominium Owner's vote may be calculated either based on the number of Exclusively Owned Units that each Condominium Owner owns, or based on the undivided percentage that each Exclusively Owned Unit represents in the Condominium, Sub -condominium or Master Condominium as applicable;

X.- The payment of ordinary maintenance and administration fees and the establishment of the reserve fund by each Condominium Owner, may be calculated in proportion to the number of existing Exclusive Property Units in the Condominium and/or Sub-condominium, regardless of the Undivided percentage that each Exclusive Property Unit represents in the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Condominium, as applicable. For the determination of the payment of special fees, voting will be carried out based on the percentage of undivided property that each Unit of Exclusive Property represents in the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Condominium, as applicable;

XI.- The vote by the creditors of the debtor Condominium Owners, in the Assembly of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Condominium, when so agreed in writing by the debtor Condominium Owner and his creditor, and

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

XII.- Que el Administrador del Condominio, y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro pueda contar con la autorización expresa y permanente para ejercitar cualquier acción legal en contra de los Ocupantes y/o Condóminos que incumplan con las obligaciones a su cargo establecidas en esta Ley y/o en el Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro, sin necesidad de autorización previa por parte de la Asamblea, incluyendo enunciativa mas no limitativamente la autorización para ejercitar acción legal en contra de los Condóminos que incumplan con el pago de cuotas de mantenimiento y administración y/o cuotas extraordinarias y/o fondo de reserva.

Artículo 61 Quater.- El Constituyente podrá estar exento de pago de cuotas de mantenimiento y administración y/o cuotas extraordinarias y/o fondo de reserva respecto de las Unidades de Propiedad Exclusiva, que no hayan sido enajenadas bajo cualquier título, o cuyo uso, goce o disfrute hubiese sido transmitido por el Constituyente a terceros, si así se establece en el Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro Turístico Residencial, y que adicionalmente:

I.- No cuenten con un camino de acceso;

II.- Que no cuenten con infraestructura de servicios básicos a pie de lote, y

III.- Que no se esté llevando a cabo movimientos de tierra.

El Constituyente podrá estar exento de pago del fondo de reserva respecto de la Unidad de Propiedad Exclusiva que no hayan sido enajenadas bajo cualquier título, o cuyo uso, goce o disfrute hubiese sido transmitido por el Constituyente a terceros, si así se establece en el Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro Turístico Residencial.

Artículo 61 Quinquies.- El Constituyente podrá optar por la modalidad de régimen de propiedad en condominio Turístico Residencial establecido en el Título Quinto, Capítulo II de esta Ley, únicamente en los siguientes supuestos:

I.- En proyectos, desarrollos o cualesquier nominación otorgada por la legislación aplicable, con fines residenciales y/o comerciales en donde el monto de inversión en obra de construcción y costo del terreno en forma conjunta sea superior a 965,000 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria Vigente en el Estado de Baja California Sur, o

XII.- That the Administrator of the Condominium, and/or Sub-condominium and/or Master Condominium may have the express and permanent authorization to exercise any legal action against the Occupants and/or Condominium Owners who fail to comply with their obligations established in this Law and/or in the Regulation of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Condominium, without the need for prior authorization by the Assembly, including, but not limited to, the authorization to exercise legal action against the Condominium Owners who fail to pay maintenance and administration fees and/or special fees and/or reserve fund.

Article 61 Quater.- The Constituent may be exempt from payment of maintenance and administration fees and/or special fees and/or reserve fund with respect to the Exclusive Property Units, which have not been disposed of under any title, or whose use, enjoyment or enjoyment had been transmitted by the Constituent to third parties, if so established in the Regulation of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Tourist Residential Condominium, and that additionally:

I.- Do not have an access road;

II.- That they do not have basic services infrastructure at the foot of the lot, and

III.- That earth works are not being carried out.

The Constituent may be exempt from payment of the reserve fund with respect to the Exclusive Property Unit that has not been disposed of under any title, or whose use, enjoyment or enjoyment has been transferred by the Constituent to third parties, if so established in the Regulation of the Condominium and/or Sub-condominium and/or Master Tourist Residential Condominium.

Article 61 Quinquies.- The Constituent Assembly may opt for the Residential Tourist condominium property regimen modality established in Title Five, Chapter II of this Law, only in the following cases:

I.- In projects, developments or any name granted by the applicable legislation, for residential and/or commercial purposes where the amount of investment in construction work and the cost of the land together is greater than 965,000 times the Unit of Measurement and Daily Update (UMA)⁶ in effect in the State of Baja California Sur, or

⁶ When the minimum daily wage is mentioned in legislation the "UMA" is used. (Unidad de Medida y Actualización). On December 30, 2016 a new law (Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización = Law to Determine the Value of the Unit of Measure and Updating) was published in the DOF which was made possible by a Constitutional reform to unlink the minimum daily wage from being used as the criteria for fines and fees in Mexico. In many laws, you will observe that the sanction is a number of minimum daily wages – as of Feb. 1, 2017 those sanctions and fees will be linked to the UMA. The UMA and the minimum daily wage are now different amounts and when a law or regulation indicates the "minimum daily", the UMA is substituted.

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

II.- En proyectos, desarrollos o cualesquier nominación otorgada por la legislación aplicable, con fines preponderantemente turísticos, y que, a consideración de la autoridad municipal y estatal correspondiente, tengan un impacto económico importante para el Municipio que corresponda.

II.- In projects, developments or any name granted by the applicable legislation, with predominantly tourist purposes, and that, in the consideration of the corresponding municipal and state authority, have a significant economic impact for the corresponding *Municipio*.

TÍTULO SEXTO DE LA CULTURA CONDOMINAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 62.- Se entiende por cultura condominal, todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en Condominio. Entendiéndose como elementos necesarios, el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado, en coordinación con los organismos de vivienda, proporcionarán a los habitantes y Administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en Condominio, cuando estos sean Condóminos, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal.

Para los efectos del párrafo anterior, la Secretaría de Turismo del Estado podrá brindar la asesoría necesaria a los Condóminos referidos en el artículo 5º fracción III, inciso b), si lo solicitaren o a iniciativa de la propia Secretaría.

Artículo 63.- Toda persona que sea Administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia de un Condominio, deberá contar con los conocimientos necesarios para el desempeño de su gestión.

Artículo 64.- Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado promoverán en el Estado de Baja California Sur una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley.

Artículo 65.- Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado, en coordinación con las instituciones educativas, implementarán los mecanismos necesarios para que la educación en materia condominal sea difundida e impartida en los distintos niveles educativos.

SIXTH TITLE THE CONDOMINIUM CULTURE

SOLE CHAPTER

Article 62.- Condominium culture is understood as everything that contributes to generating the actions and attitudes that allow, in a healthy coexistence, the fulfillment of the objective of the Condominium property regimen. Understanding as necessary elements, respect and tolerance; responsibility and compliance; co-responsibility and participation; solidarity and mutual acceptance.

The municipal authorities and the Executive Power of the State, in coordination with the housing agencies, will provide the inhabitants and Property Administrators under the Condominium property regimen, when they are Condominium Owners, guidance and training through various courses and workshops in condominium matters.

For the purposes of the preceding paragraph, the State Secretary of Tourism may provide the necessary advice to the Condominium Owners referred to in article 5, section III, subparagraph b), if they request it or at the initiative of the Secretary itself.

Article 63.- Any person who is an Administrator, member of the administration committee or the Oversight Committee of a Condominium, must have the necessary knowledge to carry out their management.

Article 64.- The municipal authorities and the Executive Branch of the State shall promote a condominium culture in the State of Baja California Sur, based on the spirit and principles of this Law.

Article 65.- The municipal authorities and the Executive Power of the State, in coordination with the educational institutions, will implement the necessary mechanisms so that education in condominium matters is disseminated and imparted at the different educational levels.

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

TÍTULO SÉPTIMO DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 66.- Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en Condominio se encontrara en estado ruinoso o de destrucción parcial o total, según peritaje practicado por las autoridades competentes o por perito valuador en la materia, una mayoría calificada de Condóminos que represente por lo menos el 75 % del indiviso del Condominio, podrá acordar la reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables.

En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación que corresponda a su Unidad de Propiedad Exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda.

Los Condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción, o cuando su Unidad de Propiedad Exclusiva se hubiere destruido totalmente, deberán enajenar sus derechos de propiedad al valor del avalúo comercial, en un plazo no mayor de seis meses.

Para efectos del párrafo que antecede, la Asamblea de Condóminos podrá acordar la compraventa de derechos de propiedad y copropiedad, para efectos de aumentar las Áreas Comunes del Condominio, incrementándose en consecuencia, el valor de los derechos de copropiedad de los Condóminos adquirientes en cuyo caso, deberá hacerse la modificación que corresponda en la Escritura Constitutiva.

Artículo 67.- De conformidad con las disposiciones de este Título, si se optare por la extinción total del régimen, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Serán aplicables, en lo conducente, las reglas para la disolución y liquidación previstas en el derecho común.

TITULO OCTAVO DE LA DELIMITACIÓN DE ACCESOS EN CASO DE CONLINDANCIA CON ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 68.- En los Condominios que colinden con zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marinas, los Condóminos, Ocupantes, familiares de unos y otros, Administradores y empleados, se encuentran obligados a permitir a la generalidad de las personas, cuando no existan vías públicas u otros accesos a ellos, el libre

SEVENTH TITLE DESTRUCTION, RUIN AND RECONSTRUCTION OF THE CONDOMINIUM

SOLE CHAPTER

Article 66.- If the property subject to the Condominium property regimen is found to be in a dilapidated state or partially or totally destroyed, according to an expert opinion carried out by the appropriate authorities or by an expert appraiser in the matter, a qualified majority of Condominium Owners who represent least 75% of the Condominium undivided, may agree to the reconstruction of the common parts or their sale, in accordance with the provisions of this Title, the legal provisions on urban development and others that may be applicable.

In the event that the decision is for the reconstruction of the property, each Condominium Owner will be obligated to pay for the repair that corresponds to their Exclusive Property Unit and all of them will be obligated to pay for the repair of the common areas, in the proportion that corresponds to them.

Minority Condominium Owners who decide not to carry out the reconstruction, or when their Exclusive Property Unit has been totally destroyed, must dispose of their property rights at the value of the commercial appraisal, within a period not exceeding six months.

For the purposes of the preceding paragraph, the Condominium Owners' Assembly may agree on the sale of property and co-ownership rights, for the purpose of increasing the Common Areas of the Condominium, consequently increasing the value of the co-ownership rights of the acquiring Condominium Owners, in which case, the corresponding modification must be made to the Constitution document.

Article 67.- In accordance with the provisions of this Title, if the total extinction of the regimen is chosen, a decision must also be made on the division of common assets or their sale. The rules for dissolution and liquidation provided for in common law will be applicable, where appropriate.

EIGHTH TITLE THE DELIMITATION OF ACCESSES IN CASE OF BEING ADJACENT TO THE FEDERAL MARITIME TERRESTRIAL ZONE

SOLE CHAPTER

Article 68.- In the Condominiums that adjoin the federal maritime land zone, land reclaimed from the sea or any other marine water deposit, the Condominium Owners, Occupants, relatives of each other, Administrators and employees, are obligated to allow the access to people, when there are no public roads or

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

tránsito y la accesibilidad a dichos bienes de dominio público.

Los accesos a las Playas Publicas del Estado, son servidumbres legales de paso, los Ayuntamientos del Estado tienen la obligación de exigir el que se respete este derecho, mismo que se regirá por los Reglamentos Municipales respectivos.

Artículo 69.- En caso de existir varios Condominios por donde pueda darse el paso a dichos bienes de dominio público, el obligado a la servidumbre será aquél por donde fuere más corta la distancia. Si la distancia fuere igual, a petición del Municipio correspondiente, el Juez designará cual de los Condominios ha de dar el paso o bien, si la servidumbre se prestara de manera compartida y proporcional.

other accesses to them, free transit and accessibility to said public domain assets.

The accesses to the Public Beaches of the State, are legal easements of passage, the *Municipios* of the State have the obligation to demand that this right be respected, which will be governed by the respective Municipal Regulation.

Article 69.- In the event that there are several Condominiums where such public domain assets can be accessed, the person bound by the easement will be the one where the distance is shortest. If the distance is the same, at the request of the corresponding *Municipio*, the Judge will designate which of the Condominiums must take the step or, if the easement is provided in a shared and proportional manner.

TÍTULO NOVENO DE LAS SANCIONES

CAPITULO ÚNICO

Artículo 70.- La contravención a las disposiciones de esta Ley, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones económicas, dictadas por resolución judicial o administrativa en el ámbito de sus respectivas competencias:

I.- Con multa por el equivalente a diez veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, el incumplimiento de lo dispuesto por los artículos 21 y 25 fracciones IV y IX;

II.- Con multa por el equivalente a veinte veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, el incumplimiento de lo dispuesto por el artículo 25, fracciones II, V, y VI; y

III.- Con multa por el equivalente a treinta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, el incumplimiento de lo dispuesto por los artículos 9º, último párrafo solo para el caso del Administrador, 25, fracciones I, III, VII y VIII; 29 segundo párrafo; 40, cuando el Administrador durante su gestión causare un daño patrimonial, en perjuicio de los Condóminos o en los bienes comunes del Condominio; 41, primer párrafo y 68 primer párrafo.

En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble del máximo de la sanción originalmente impuesta.

Artículo 71.- Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

TRANSITORIOS

NINTH TITLE SANCTIONS

SOLE CHAPTER

Article 70.- Violation of the provisions of this Law will give rise to the imposition of the following economic sanctions, issued by judicial or administrative resolution within the scope of their respective powers:

I.- With a fine for the equivalent of ten times the daily value of the Unit of Measurement and Updating (UMA), non-compliance with the provisions of articles 21 and 25 sections IV and IX;

II.- With a fine for the equivalent of twenty times the daily value of the Unit of Measurement and Updating, non-compliance with the provisions of article 25, sections II, V, and VI; and

III.- With a fine for the equivalent of thirty times the daily value of the Unit of Measurement and Updating, failure to comply with the provisions of articles 9, last paragraph only in the case of the Administrator, 25, sections I, III, VII and VIII; 29 second paragraph; 40, when the Administrator, during their management, causes patrimonial damage, to the detriment of the Condominium Owners or in the common goods of the Condominium; 41, first paragraph and 68 first paragraph.

In cases of recidivism, up to twice the maximum of the originally imposed sanction will be applied.

Article 71.- The sanctions established in this Law will be applied regardless of those imposed for the violation of other applicable provisions.

TRANSITIONAL ARTICLES

LAW ON THE CONDOMINIUM PROPERTY REGIMEN OF THE STATE OF BAJA CALIFORNIA SUR

Published in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur November 30, 2007- last reform published Oct. 31, 2016

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

SEGUNDO.- Los regímenes de propiedad en Condominio constituidos con anterioridad a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose por su Escritura Constitutiva y su Reglamento, pero las modificaciones que a partir de la vigencia del presente decreto se den a estos deberán ajustarse a lo previsto por esta ley.

TERCERO.- Las autoridades competentes de los Municipios y del Estado, deberán expedir los criterios generales a que se refieren el artículo 17 de la presente Ley, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la misma.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO, La Paz, Baja California Sur, a los trece días del mes de noviembre del año dos mil siete. Presidente.- **Dip. Venustiano Pérez Sánchez.**- Rúbrica. Secretario.- **Dip. Profr. Óscar Leggs Castro.**- Rúbrica.

FIRST.- This Law will take effect on the day after its publication in the Official Bulletin of the Government of the State of Baja California Sur.

SECOND.- Condominium property regimens constituted prior to the effective date of this law will continue to be governed by their Constitution document and Regulation, but the modifications that are made to them after the effective date of this decree must comply with the provisions of this law.

THIRD.- The appropriate authorities of the *Municipios* and the State must issue the general criteria referred to in article 17 of this Law, within a period not exceeding ninety business days, counted from the date of entry into force of the same.

GRANTED IN THE SESSIONS CHAMBER OF THE STATE LEGISLATIVE POWER, La Paz, Baja California Sur, on the thirteenth day of the month of November of the year two thousand and seven. President.- **dip. Venustiano Pérez Sánchez.**- Signed. Secretary.- **dip. Prof. Oscar Leggs** Castro.- Signed.