

14 Noviembre 2024

MEMO

CONDOMINIO COMERCIAL
QUINTA DEL MAR
LOCAL 25,
SUP PRIVATIVA 1,314.54 M2
PROPIETARIOS:

JOSE FIMBRES MORENO, 13.332% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD ROSELLA IVETTE FIMBRES MENDOZA, 6.666% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD MONICA LIZETTE FIMBRES MENDOZA, 6.666% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD JOSE BARRAQUIEL FIMBRES MENDOZA, 6.666% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD GILBERTO FIMBRES MORENO, 4.666% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD GILBERTO FIMBRES HERNANDEZ, 10% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD MARTHA ELVA FIMBRES HERNANDEZ, 4.666% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD YOLANDA JOSEFINA FIMBRES HERNANDEZ, 4.666% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD RAFAEL FIMBRES HERNANDEZ, 4.666% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD JORGE HUMBERTO FIMBRES HERNANDEZ, 4.666% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD IGNACIO FIMBRES MORENO, 6.66% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD IGNACIO RAFAEL FIMBRES SANCHEZ, EL 10% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD MARIA TERESA SANCHEZ DE LA MORA, 5.56% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD MARIA TERESA FIMBRES SANCHEZ, 5.56% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD MARITZA CELINA FIMBRES SANCHEZ, 5.56% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD

PRESENTE

CARGAS COMUNES DEL REGIMEN PROPIEDAD
EN CONDOMINIO COMERCIAL QUINTA DEL MAR
MONTO CARGAS COMUNES: \$202,681.25 USD
MONTO MENSUAL: +\$2,500.00 USD

Por medio del presente se hace de su conocimiento que existen adeudos de cargas comunes del Local Comercial 25 del "CONDOMINIO COMERCIAL QUINTA DEL MAR".

Monto Principal. - Se establece que el adeudo a la fecha es de \$202,681.25 USD al local comercial 25 por concepto de "CARGAS COMUNES" para restablecer áreas comunes a su estado original. Este adeudo se genero ya que en los últimos 36 anos no se a realizado pago alguno por concepto de cargas comunes del local comercial 25. Monto de adeudo principal es a

la fecha del presente escrito y seguirá vigente hasta en tanto no se llegue a un convenio de pago, esta cantidad seguirá causando cargos adicionales de acuerdo con el ARTICULO SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO y ARTICULO SEPTUAGÉSIMO CUARTO del REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL QUINTA DEL MAR por ello que recomendamos que se llegue a un convenio de pago lo mas pronto posible.

Monto Secundario. - Se establece el pago de \$2,500.00 USD mensuales por concepto de Cargas Comunes para mantener todo en su estado original.

Restablecer todas las áreas comunes a su estado original. Con el paso del tiempo las áreas comunes del presente condominio han sido usadas en su mayoría por local comercial 25, y es la intención de esta administracion restablecerlas a su estado original. Las Cargas Comunes establecidas en Artículo Vigésimo Cuarto del Condominio Comercial Quinta del Mar son consideradas obligatoria para los locatarios, en base al Artículo VIGÉSIMO QUINTO y ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO. Es importante mencionar que si viene cierto que dentro del presente regimen de propiedad en condominio existen derechos también es cierto que existen obligaciones, y son estas obligaciones de pago de cargas comunes las que se les requieren, derechos y obligaciones.

Este recurso monetario se aplicará como se menciona en ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO del presente reglamento exclusivamente en áreas comunes del Condominio Comercial Quinta del Mar, y los mismos gastos serán públicos a través del portal en linea que se les proporcionara, esto con el fin de reportar periódicamente los pagos y gastos realizados.

Las mejoras que se llevaran a cabo en los bienes comunes son: reconstrucción total del estacionamiento, alumbrado de áreas comunes, contratación de personal de mantenimiento y seguridad, instalación de cámaras, instalación de control de acceso a las áreas comunes y pagos de nomina, asesoría legal y mas.

Le recordamos que en base al ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO los acuerdos emitidos por esta administracion referente el estacionamiento serán obligatorios para todos los locatarios.

Lo anterior fundado con los siguientes articulos del Reglamento que nos rige mismos que fueron entregados el día 15 Diciembre de 1988 mediante el contrato de compraventa entre INMOBILIARIA TER S.A. de C.V. y INMOBILIARIA MARBERO S.A. de C.V. incrito bajo partida registral 89805 en Tijuana Baja California *“con esta letra “C” se agrega al apendice el Reglamento del condominio comercial Quinta del Mar”*.

REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL QUINTA DEL MAR

ARTICULO SEGUNDO: Todos los ocupantes, propietarios, inquilinos y cualquiera otros comerciantes o profesionistas quedan sometidos en los términos de este Reglamento, haciéndose responsables de los daños y perjuicios que ocasionaran por su incumplimiento.

TÍTULO PRIMERO

DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULOS TERCERO: El propietario de alguna de las partes de propiedad exclusiva y particular usara, gozará y dispondrá de ella con las limitaciones y prohibiciones establecidas por la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

ARTICULO VIGECIMO: Se establecerán horarios para la entrada de la mercancía de cada condominio para no introducir mercancías en las horas que este abierta el Centro Comercial al publico.

ARTICULO VIGESIMOPRIMERO: El establecimiento, indiviso de los condominios, será para el uso exclusivo del público y no se permitiría el acceso de carros al personal que trabaje en el Centro Comercial.

CAPÍTULO SEGUNDO

CARGAS COMUNES, REPARACIONES Y PAGO

ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO: Por cargas comunes debe entender el costo de la atención de los bienes comunes, prestación de servicios comunes y creación de un fondo de reserva. El fondo de reserva deberá tener un mínimo de una cuarta parte del presupuesto anual de gastos y deberá usarse exclusivamente para cubrir el déficit que no por retrasos en los pagos de las cuotas comunes pudieran ocurrir, para gastos legales de cobranzas y retrasos en los pagos de las primas de seguro. Los condominios deberán constituir un depósito inicial que integre el fondo de reserva.

ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO: Las cargas comunes son las siguientes:

- A. Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes en la propiedad común del inmueble.
- B. Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones al personal administrativo y de servicios.
- C. El consumo de agua y el consumo de alumbrado de todas las partes comunes.
- D. La provisión para utensilios y materiales necesarios a la conservación y limpieza del inmueble.
- E. Impuestos, tasas, contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el inmueble en su calidad de indiviso.
- F. Innovación y mejoras en general, autorizadas en condiciones reglamentarias.
- H. Gastos de reconstrucción en los casos de destrucción parcial de menos de las dos tercias partes del valor del edificio o de vetustez del mismo y en los que se hubiera resuelto su reconstrucción.

I. El pago de la prima de seguro que, contra daños por siniestros causados por incendio, terremoto, vandalismo, inundaciones y huracán, se deberán contratar en formas global para protección tanto de las áreas comunes como de los locales.

ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO: El propietario que no cumpla las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, sin perjuicio de lo anterior; si el infractor fuese un ocupante no propietario, el Administrador deberá demandarle, llamando a juicio al propietario, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los propietarios restantes.

CAPÍTULO SEGUNDO

FACULTADES, ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO TRIGÉSIMO TERCER: Será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan nombre o en contra de ellos.

ARTICULO QUINCUGÉSIMO SEGUNDO: El administrador cuidara del perfecto servicio de iluminación de las partes comunes.

TÍTULO CUARTO

CUESTIONES COMPLEMENTARIAS

CAPITULO ÚNICO

ARTICULO SEXAGÉSIMO NOVENO: Lo no previsto en el presente reglamento será decidido de acuerdo con la Ley

ARTICULO SEPTUAGÉSIMO PRIMERO: Las dificultades que surjan entre los propietarios y Administrador, o solo entre los primeros por aplicación del presente Reglamento, se

sostendrán a arbitraje.

TÍTULO QUINTO
SANCIONES
CAPÍTULO UNICO

ARTICULO SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO: Además de las sanciones contenidas en este Reglamento, el propietario que no cumpla las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás. Sin perjuicios de lo anterior, deberá demandarle, llamando a juicio al propietario y la desocupación del local comercial, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios.

ARTICULO SEPTUAGÉSIMO CUARTO: El propietario que sistemáticamente no cumpla sus obligaciones podrá ser obligado a vender sus derechos en publica subasta por su administrador y debiendo recabar el acuerdo de las tres cuartas partes de los propietarios.

Por lo anterior, se hace constar para los efectos administrativos y legales correspondientes

Sin mas por el momento, reciba un cordial saludo.

INMOBILIARIA TER SA DE CV
CONDominio: "REGIMEN COMERCIAL INMOBILIARIA TER SA"