



REGLAMENTO DEL FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL LA BUFADORA

ANTECEDENTES.

El Fideicomiso “CENTRO COMERCIAL LA BUFADORA”, se constituyó por contrato de fecha 27 de octubre de 1994, con la intervención del Gobierno Federal, el Gobierno del Estado y el H. Ayuntamiento de Ensenada B. C., que así lo acordaron en su Convenio de Concertación de la misma fecha, para llevar a cabo la finalidad específica de construir y administrar el CENTRO COMERCIAL que se ubicara enfrente de LA BUFADORA, en Ensenada B. C.

En virtud del impacto turístico de este Desarrollo, se tiene la necesidad de lograr y mantener la armonía del conjunto, por lo que se acordó la realización del presente Reglamento: (.)

CAPÍTULO TERCERO.

CARGAS COMUNES, MANTENIMIENTO Y PAGOS.

Artículo 32.- Por cargas comunes se entiende el costo de la atención de las áreas comunes, prestación de servicios comunes, como limpieza, vigilancia, administración, mantenimiento y todos aquellos servicios que sean para beneficio de los USUARIOS en general.

Artículo 33.- Son servicios que generan cargas comunes:

- a.- Los gastos de reparación y conservación de cualquier naturaleza, que exijan las diversas áreas comunes del CENTRO COMERCIAL.
- b.- Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones al personal administrativo y de servicio.
- c.- Los gastos de agua, alumbrado, recolección de basura, vigilancia y jardinería de todas las áreas comunes.
- d.- La provisión de utensilios y materiales necesarios para la conservación y limpieza de las áreas comunes.
- e.- Impuestos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el inmueble en calidad de cosa común.
- f.- Obras nuevas autorizadas por todos los usuarios de los locales comerciales, oficinas y servicios.
- g.- Innovaciones y mejoras en general, autorizadas en condiciones reglamentarias.
- h.- Gastos de reconstrucción del edificio en los casos de destrucción parcial de menos de las dos terceras



del valor del edificio, o de vetustez del mismo y en los que se hubiera resuelto su reconstrucción.

Artículo 34.- A fin de que se cubran los gastos a que se refieren los incisos b) y c) del artículo que antecede, los USUARIOS pagarán una cuota mensual por cada metro lineal de frente que ocupe el local otorgado para su uso y aprovechamiento.

El monto de la cuota mensual prevista en este artículo será fijado por el Comité Técnico y deberá cubrirse en las oficinas de la administración o en el lugar que en su caso señale el propio comité, dentro de los primeros cinco días de cada mes. El administrador notificará por escrito a los USUARIOS el monto de la cuota mensual y sus modificaciones, cuando las haya. Los USUARIOS tienen obligación de firmar las constancias de notificación que les remita el Administrador.

El administrador del Fideicomiso la Bufadora, cuando lo estime pertinente, podrá otorgar permisos para actividades de comercio semi-fijo, temporales, previo el pago de las cuotas mensuales, semestrales o anuales que en cada caso determine el COMITÉ TECNICO, atendiendo a la naturaleza de la actividad que se realice.

Los gastos a que se refiere los incisos a), f) y g), en caso de que se efectuaran, se pagarán a prorrata, mediante el pago de una cuota extraordinaria.

CAPÍTULO QUINTO. DEL CONSERJE Y LOS SERVICIOS.

Artículo 41.- Del conserje y los servicios:

a.- La limpieza, cuidado, conservación y vigilancia del CENTRO COMERCIAL estará a cargo del personal contratado por el Administrador y/o por el Comité Técnico.

b.- De acuerdo con el horario fijado por el Administrador, el Conserje cuidará del perfecto servicio de iluminación de las áreas comunes del CENTRO COMERCIAL, de la limpieza de los baños para locatarios y demás áreas comunes.



Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California



Francisco Arturo Vega de Lamadrid
Gobernador del Estado

Loreto Quintero Quintero
Director

Autorizado como correspondencia de segunda clase por
la Dirección General de Correos el 25 de Mayo de 1958.

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho
de publicarse en este periódico.

Tomo CXXIII Mexicali, Baja California, 31 de diciembre de 2015. No 60

índice

NÚMERO ESPECIAL

SECCIÓN V

**LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE ENSENADA,
BAJA CALIFORNIA, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL
2016..... 3**

**DECRETO No. 427 MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA
TABLA DE VALORES CATASTRALES UNITARIOS, BASE
DEL IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE
ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA EL EJERCICIO
FISCAL DEL 2016..... 246**





VII.- LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL FIDEICOMISO LA BUFADORA, SE COBRARÁN DE LA SIGUIENTE MANERA:

a) CUOTAS LOCATARIOS.- Con fundamento al REGLAMENTO DEL FIDEICOMISO DEL CENTRO COMERCIAL LA BUFADORA:

Todos los usuarios cubrirán el pago que se origine del impuesto predial, concesión de la zona federal, de electricidad, limpieza, vigilancia y todo lo necesario para el óptimo mantenimiento del Centro Comercial, en forma proporcional a su derecho de uso. Por cargas comunes se entiende el costo de la atención de las áreas comunes, prestación de servicios comunes, como limpieza, vigilancia, administración, mantenimiento y todos aquellos servicios que sean para beneficio de los usuarios en general.

Los usuarios pagarán una cuota mensual por cada metro lineal de frente que ocupe el local otorgado para su uso y aprovechamiento..... 1.15 VECES





El usuario que no cubra puntualmente sus cuotas, pagará 2% de Interés mensual por todo el tiempo que estuviere en mora. Después de treinta días de mora, cubrirá además, como pena convencional una cantidad igual al 50% del importe mensual de su cuota por cada mes en que se mantuviere en mora. Siempre que sea necesario efectuar procedimiento de cobro y ejecución, el Fideicomiso cobrará por este concepto el equivalente al 20% del total del crédito insoluto.

- b) **CUOTAS SEMI-FIJOS.**- En base al REGLAMENTO DEL FIDEICOMISO DEL CENTRO COMERCIAL LA BUFADORA, el administrador del Fideicomiso La Bufadora, cuando lo estime pertinente, podrá otorgar permisos para actividades de comercio semi-fijo, temporales, previo el pago de las cuotas mensuales, semestrales, o anuales que en cada caso determine el comité técnico, atendiendo a la naturaleza de la actividad que se realice.

El Administrador del Fideicomiso La Bufadora, tendrá la facultad de otorgar permisos de comercio semi-fijos en la zona del kiosco La Bufadora. Estos permisos y sus cuotas se registrarán también por lo predispuesto en el Reglamento del Fideicomiso.

GIRO SEMI FIJO

- | | |
|--|--------------------------------------|
| a) Exposición y venta de artículos
(pintura en platos) | 17.12 VECES en espacio de 2 x 2 mts. |
| b) Fotografía | 4.28 VECES en área libre |
| c) Bailable o Danza | 11.41 VECES en espacio de 3 x 2 mts. |
| d) Música | 11.41 VECES en área libre |
| e) Exposición y venta de artículos
(pintura en aerosol) | 21.40 VECES en espacio de 3 x 2 mts. |
| f) Venta de productos | 9.27 VECES en espacio de 1 x 1 mts. |
| g) Venta de productos | 18.54 VECES en espacio de 2 x 2 mts. |