

**REGLAMENTO DE CONDOMINIO MAESTRO Y
ADMINISTRACIÓN
DEL DESARROLLO TURÍSTICO "MAYAKOBA"**

ÍNDICE

CAPITULO PRIMERO
DEL OBJETO.-----2

CAPITULO SEGUNDO
DE LAS DEFINICIONES.-----2

CAPITULO TERCERO
DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONTROL DE DISEÑO.-----9

CAPITULO CUARTO
DE LOS BIENES CONSIDERADOS DE PROPIEDAD PRIVADA Y
DE PROPIEDAD COMÚN.-----16

CAPITULO QUINTO
DE LAS ASAMBLEAS.-----20

CAPITULO SEXTO
DE LA ADMINISTRACIÓN.-----26

CAPITULO SÉPTIMO
DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.-----29

CAPITULO OCTAVO
DE LAS CUOTAS CONDOMINALES.-----30

CAPITULO NOVENO
DEL FONDO DE RESERVA.-----33

CAPITULO DÉCIMO

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES COMUNES DE LOS
ASOCIADOS O CONDÓMINOS.-----34

CAPITULO DÉCIMO PRIMERO
DE LAS CONTROVERSIAS.-----39

CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO
DE LAS SANCIONES.-----40

CAPITULO DÉCIMO TERCERO
DE LOS GRAVÁMENES.-----41

CAPITULO DÉCIMO CUARTO
DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL
CONDOMINIO MAESTRO.-----41

CAPITULO DÉCIMO QUINTO
DE LAS MEDIDAS DE EMERGENCIA EN CASO DE HURACANES.-
-----42

CAPITULO PRIMERO DEL OBJETO.

ARTICULO 1°.

EL PRESENTE REGLAMENTO ESTABLECE LAS REGLAS PARA EL DESARROLLO, CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO MAESTRO DENOMINADO "MAYAKOBA", INCLUYENDO LAS NORMAS PARA LAS RELACIONES ENTRE LOS CONDÓMINOS Y LAS REGLAS Y REGLAMENTOS ESPECIFICOS PARA EL USO DE LAS ÁREAS PRIVADAS, PÚBLICAS Y COMUNES DENTRO DEL MISMO, APLICANDO LOS CRITERIOS DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO RESPECTIVO, LAS OBLIGACIONES AMBIENTALES DERIVADAS DE LOS OFICIOS RESOLUTIVOS EN MATERIA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, LOS CUALES SE ACOMPAÑAN AL PRESENTE COMO **ANEXOS "A" Y "B"**, RESPECTIVAMENTE, Y LAS NORMAS Y DISPOSICIONES AMBIENTALES APLICABLES, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO AMBIENTAL, MISMO QUE SE ACOMPAÑA AL PRESENTE COMO ANEXO "C " ASÍ COMO LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN PARA EL CASO DE HURACANES, LAS CUALES SE ACOMPAÑAN AL PRESENTE COMO ANEXO "D". LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN ESTE DOCUMENTO SON DE CARÁCTER OBLIGATORIO PARA TODAS AQUELLAS PERSONAS QUE POR CUALQUIER TÍTULO DETENTEN LA PROPIEDAD, POSESIÓN, USO, DISFRUTE O USUFRUCTO, EXPLOTACIÓN O APROVECHAMIENTO DE CUALQUIERA DE LOS BIENES QUE INTEGRAN EL CONDOMINIO MAESTRO.

ASIMISMO, LOS PROPIETARIOS DE CUALQUIER UNIDAD PRIVATIVA DEL CONDOMINIO MAESTRO ESTARÁN OBLIGADOS A OBTENER, EN CASO DE REQUERIR LAS MISMAS, LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS NECESARIAS PARA EFECTUAR CUALQUIER TIPO DE OBRA O

CONSTRUCCIÓN DENTRO DE SU UNIDAD PRIVATIVA, EN EL ENTENDIDO DE QUE DICHAS LICENCIAS Y/O AUTORIZACIONES QUE SE SOLICITEN EN RELACIÓN AL CONDOMINIO MAESTRO, ASÍ COMO DE CUALQUIER CONDOMINIO INDIVIDUAL, ÁREA, UNIDAD O CUALQUIER OTRO ELEMENTO A QUE SE REFIERE ESTE REGLAMENTO, DEBERÁN SER TRAMITADAS EN ESTRICTO APEGO, A LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE REGLAMENTO, EN CASO DE QUE ALGUNA DE DICHAS LICENCIAS Y/O AUTORIZACIONES HAYA SIDO EXPEDIDA EN CONTRAVENCIÓN DE LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE REGLAMENTO, EL TITULAR DE DICHA LICENCIA NO PODRÁ LLEVAR A CABO LAS OBRAS AUTORIZADAS AL AMPARO DE LA MISMA, Y DE CONTRAVENIR ESTA DISPOSICIÓN, DICHO TITULAR ESTARÁ OBLIGADO A DEMOLER, A SU PROPIO COSTO, CUALQUIER OBRA O CONSTRUCCIÓN REALIZADA EN CONTRAVENCIÓN DE LO PREVISTO POR LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO. DE LO ESTIPULADO EN EL PRESENTE ARTÍCULO, SE DEBERÁ HACER PARTICULAR ANOTACIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTE.

CAPITULO SEGUNDO DE LAS DEFINICIONES.

ARTICULO 2°.

PARA LOS EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO, LOS SIGUIENTES TÉRMINOS TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE SE ESPECIFICA PARA CADA UNO DE ELLOS:

I.- "ADMINISTRADOR CONDOMINAL" SIGNIFICA LA PERSONA DESIGNADA, EN SU CASO, POR LA ASOCIACIÓN COMO LA PERSONA AUTORIZADA PARA ADMINISTRAR Y MANTENER LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO MAESTRO Y HACER CUMPLIR LAS REGLAS Y REGLAMENTOS DEL CONDOMINIO MAESTRO.

II.- "ÁREAS COMUNES SIGNIFICA AQUELLAS ÁREAS QUE SE UBICAN DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO DESTINADAS A USO Y SERVICIO COMÚN Y QUE PERTENECEN EN PROPIEDAD PRO-INDIVISO A TODOS LOS CONDÓMINOS DE ACUERDO CON LO QUE SEÑALA LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, SEGÚN DICHO TERMINO SE DEFINE MAS ADELANTE, Y MISMAS QUE SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "E".

III.- "ÁREAS COMUNES DE USO RESTRINGIDO" SIGNIFICA AQUELLAS ÁREAS COMUNES QUE SE UBICAN DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO DESTINADAS AL USO Y SERVICIO COMÚN, CON LA LIMITACIÓN DE QUE, POR LA FINALIDAD AMBIENTAL (CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN O RESERVA) QUE LE ASIGNARON LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES, NO PUEDEN SER ALTERADAS POR LA MANO DEL HOMBRE Y EN TODO MOMENTO DEBEN SER RESPETADAS EN SU FORMA ORIGINAL, Y QUE PERTENECEN EN PRO-INDIVISO] A TODOS LOS CONDÓMINOS DE ACUERDO CON LO QUE SEÑALA LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, Y MISMAS QUE SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "E".

IV.- "ÁREAS PRIVATIVAS DE USO RESTRINGIDO" SIGNIFICA AQUELLAS SUPERFICIES DE TERRENO QUE SÓLO DEBERÁN DESTINARSE A LOS USOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN MAESTRO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA LA CONSTRUCCIÓN, DE ACUERDO CON LO QUE SEÑALE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL CONDOMINIO MAESTRO, Y MISMAS QUE SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "E".

V.- "ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS" SIGNIFICA LA ASAMBLEA CONSTITUIDA POR LOS CONDÓMINOS MIEMBROS DE LA ASOCIACIÓN, SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE, QUE CONSTITUYE EL ÓRGANO SUPREMO DEL CONDOMINIO MAESTRO.

VI.- "ASOCIACIÓN" SIGNIFICA LA ASOCIACIÓN CONSTITUIDA BAJO LA ESCRITURA PUBLICA NÚMERO _____, DE FECHA ____, OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. GABRIEL SALVADOR PARRA RAMÍREZ , TITULAR DE LA NOTARÍA 13 DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, CUYAS FACULTADES, ENTRE OTRAS, SERÁN LA ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO MAESTRO Y HACER CUMPLIR LAS REGLAS Y REGLAMENTOS DEL CONDOMINIO MAESTRO. LOS TÉRMINOS DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS, CONSTRUCCIÓN DE OBRAS Y DEMÁS ACTIVIDADES QUE REALICE LA ASOCIACIÓN EN EL CONDOMINIO Y CON RESPECTO A ESTE, SERÁN DETERMINADAS EN CADA CASO POR LA ASOCIACIÓN Y LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS O POR LA ASOCIACIÓN Y CADA CONDÓMINO EN LO INDIVIDUAL POR MEDIO DE LOS CONTRATOS QUE EN SU CASO CELEBREN.

VII.- "CANALES" SIGNIFICA LAS FRANJAS DE TERRENO QUE SE ENCUENTRAN EN EL INTERIOR DEL CONDOMINIO MAESTRO, DONDE SE DESMONTA Y DRAGA PARA PERMITIR EL AFLORAMIENTO DEL AGUA DEL SUBSUELO E INTERCONEXIÓN DE LOS LAGOS Y LAGUNAS, CONFORMANDO CANALES ARTIFICIALES QUE CONSTITUYEN VÍAS DE CIRCULACIÓN ACUÁTICA, FORMANDO PARTE EL SISTEMA LAGUNAR DEL CONDOMINIO MAESTRO, Y QUE PERTENECEN EN PRO-INDIVISO A TODOS LOS CONDÓMINOS DE ACUERDO CON LO QUE SEÑALA LA ESCRITURA CONSTITUTIVA RESPECTIVA, SALVO POR AQUELLOS CONSIDERADOS COMO PROPIEDAD PRIVATIVA DE ALGÚN CONDÓMINO, EN LOS TÉRMINOS DE LA PROPIA ESCRITURA CONSTITUTIVA, MISMO QUE SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "E".

VIII.- "CONSEJO DIRECTIVO" SIGNIFICA EL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN, A CUYO CARGO ESTARÁN LA DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ASUNTOS ORDINARIOS DE LA ASOCIACIÓN Y LA

REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA MISMA, DICHO CONSEJO DIRECTIVO ESTARÁ INTEGRADO POR DOS O MÁS PERSONAS, SEGÚN LO DETERMINE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS DE LA ASOCIACIÓN.

IX.- "LAGOS O LAGUNAS" SIGNIFICA LA SUPERFICIE DE TERRENO QUE SE ENCUENTRA EN EL INTERIOR DEL CONDOMINIO MAESTRO, DONDE SE DESMONTA Y DRAGA PARA PERMITIR EL AFLORAMIENTO DEL AGUA DEL SUBSUELO, CONFORMANDO UN CUERPO DE AGUA SALOBRE ARTIFICIAL Y QUE EN CONJUNTO COMPONEN EL SISTEMA LAGUNAR DEL CONDOMINIO MAESTRO, MISMOS QUE SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO **ANEXO "E"** Y QUE PERTENECEN EN PRO-INDIVISO A TODOS LOS CONDÓMINOS DE ACUERDO CON LO QUE SEÑALA LA ESCRITURA CONSTITUTIVA RESPECTIVA., SALVO POR AQUELLOS CONSIDERADOS COMO PROPIEDAD PRIVATIVA DE ALGÚN CONDÓMINO, EN LOS TÉRMINOS DE LA PROPIA ESCRITURA CONSTITUTIVA.

X.- "CAMINOS DE CIRCULACIÓN O VIALIDADES" SIGNIFICA TODOS AQUELLOS CAMINOS POR LOS CUALES SE TIENE O TENDRÁ ACCESO VEHICULAR A LAS UNIDADES PRIVATIVAS O COMUNES DEL CONDOMINIO MAESTRO, MISMAS QUE SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO **ANEXO "E"** Y QUE PERTENECEN EN PRO-INDIVISO A TODOS LOS CONDÓMINOS, DE ACUERDO CON LO QUE SEÑALA LA ESCRITURA CONSTITUTIVA RESPECTIVA., SALVO POR AQUELLOS CONSIDERADOS COMO PROPIEDAD PRIVATIVA DE ALGÚN CONDÓMINO, EN LOS TÉRMINOS DE LA PROPIA ESCRITURA CONSTITUTIVA.

XI.- "CAMINOS DE CIRCULACIÓN RESTRINGIDA O VIALIDADES" SIGNIFICA TODOS AQUELLOS (i) CAMINOS POR LOS CUALES SE TIENE O TENDRÁ ACCESO A LOS CLUBES DE PLAYA Y QUE CONDUCEN DESDE LA UNIDAD PRIVATIVA A QUE PERTENEZCAN HASTA LA PLAYA. SON DE CIRCULACIÓN RESTRINGIDA EN VIRTUD DE QUE SÓLO SE PERMITIRÁ SU

USO POR PEATONES O VEHÍCULOS ELÉCTRICOS, QUEDANDO PROHIBIDA LA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES DE CUALQUIER ESPECIE, SALVO CAMIONES LIGEROS PARA ABASTECIMIENTO Y RECOLECCIÓN,[Y (ii) LOS CAMINOS PEATONALES QUE SE CONSTRUYAN DENTRO DE LAS AREAS COMUNES,] MISMOS QUE SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO **ANEXO "E"**.

XI.-"CÓDIGO" SIGNIFICA EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

XII.- "**COMITÉ DE DISEÑO**" SIGNIFICA LA PERSONA O EQUIPO DE PERSONAS DESIGNADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS, **RESPONSABLE DE LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DE LOS DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES QUE SE LE PRESENTEN A FIN DE ASEGURARSE QUE ÉSTOS CUMPLAN FIELMENTE CON LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO DEL CONDOMINIO MAESTRO.**

XIII.- "**COMITÉ DE VIGILANCIA**" SIGNIFICA EL ÓRGANO AUTORIZADO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS **PARA VIGILAR LAS ACTIVIDADES DEL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO DEL ADMINISTRADOR CONDOMINAL, Y PONER EN PRÁCTICA LAS DIRECTRICES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.**

XIV.- "**COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL**" SIGNIFICA LA O LAS PERSONAS, FÍSICAS O MORALES, DESIGNADAS POR EL CONSEJO DIRECTIVO, QUIENES SERÁN **LOS RESPONSABLES DE LA SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL DEL CONDOMINIO, ASÍ COMO DE LA VERIFICACIÓN INTERNA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN, NORMATIVIDAD, DISPOSICIONES, CONDICIONANTES, CRITERIOS Y OBLIGACIONES AMBIENTALES APLICABLES AL CONDOMINIO MAESTRO DURANTE SUS ETAPAS DE PREPARACIÓN DEL TERRENO, CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y POSIBLE**

ABANDONO, ASÍ COMO DEL REGLAMENTO AMBIENTAL A QUE SE REFIERE ESTE DOCUMENTO.

XV.- "CONDOMINIO INDIVIDUAL" SIGNIFICA EL CONDOMINIO QUE SE CONSTITUYA SOBRE UNA UNIDAD PRIVATIVA DEL CONDOMINIO MAESTRO.

XVI.- "CONDOMINIO MAESTRO" SIGNIFICA EL CONDOMINIO CONSTITUIDO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO DENOMINADO "MAYAKOBA".

XVII.-"CONDÓMINO" SIGNIFICA LA PERSONA FÍSICA O MORAL, NACIONAL O EXTRANJERA, QUE POR CUALQUIER TÍTULO LEGAL ADQUIERA EN PROPIEDAD UNA UNIDAD PRIVATIVA EN EL CONDOMINIO MAESTRO, SUJETO A LO PREVISTO EN LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA.

XVIII.- "CONDÓMINO DE CONDOMINIO INDIVIDUAL" SIGNIFICA LA PERSONA FÍSICA O MORAL, NACIONAL O EXTRANJERA, QUE POR CUALQUIER TITULO LEGAL ADQUIERA EN PROPIEDAD UNA UNIDAD PRIVATIVA EN CUALQUIER CONDOMINIO INDIVIDUAL, SUJETO A LO PREVISTO EN LA LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA.

XIX.- "CUARTO" SIGNIFICA LA UNIDAD DE MEDIDA QUE CONFORME A LOS PERMISOS, AUTORIZACIONES, LEGISLACIÓN VIGENTE, ESCRITURA CONSTITUTIVA Y ESTE REGLAMENTO, SE TENGA PERMITIDO PARA CADA UNIDAD PRIVATIVA, CONSIDERANDO COMO UNA UNIDAD EL ÁREA DE 70 METROS CUADRADOS QUE CUENTE CON UN BAÑO Y POR MEDIA UNIDAD EL ÁREA CON UNA SUPERFICIE MAYOR O MENOR DE 70 METROS CUADRADOS QUE CUENTE CON MEDIO BAÑO SIN BAÑERA.

XX.- "CUOTAS CONDOMINALES" SON LAS APORTACIONES OBLIGATORIAS EN DINERO, ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS, QUE DEBERÁ PAGAR CADA UNO DE LOS CONDOMINIOS RESPECTO DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO AL

QUE PERTENEZCAN, SEA EL MAESTRO O INDIVIDUAL, EN FORMA ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVA. ESTAS APORTACIONES SERÁN DESTINADAS A PAGAR LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO, EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES AMBIENTALES, LAS MEJORAS Y REPARACIONES DE LAS ÁREAS COMUNES, LOS FONDOS DE RESERVA Y CONTINGENCIAS, Y LOS HONORARIOS DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO DEL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL DEL CONDOMINIO MAESTRO O INDIVIDUAL, ASÍ COMO DE LOS MIEMBROS DE LOS DIVERSOS COMITÉS SEÑALADOS A LO LARGO DE ESTE REGLAMENTO, SEGÚN SEA EL CASO, HONORARIOS QUE EN TODO CASO SERÁN FIJADOS POR LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA Y SERÁ PAGADO PARI PASSU DE CONFORMIDAD CON LA TABLA DE INTERÉS INDIVISO QUE SE ACOMPAÑA AL PRESENTE COMO ANEXO "F".

XXI.- "ESCRITURA CONSTITUTIVA" SIGNIFICA LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 21,563, DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2003, OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. GABRIEL SALVADOR PARRA RAMÍREZ, TITULAR DE LA NOTARÍA 13 DEL ESTADO DE QUINTAN ROO, QUE CONTIENE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO DEL DESARROLLO DENOMINADO "MAYAKOBA" E INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUINTANA ROO BAJO EL VOLUMEN 180 A.

XXII.- "ESCRITURA DE CONDOMINIO INDIVIDUAL" SIGNIFICA EL INSTRUMENTO QUE CONTENGA LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE UN CONDOMINIO INDIVIDUAL CONSTITUIDO SOBRE CUALQUIERA DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO MAESTRO.

XXII.- "FIDEICOMISO" SIGNIFICA EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO Y LAS MODIFICACIONES AL MISMO, OTORGADO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NO. 5,976 DE FECHA 17 DE OCTUBRE DE 1989, , ANTE LA FE DEL LIC. BENJAMÍN CERVANTES CARDIEL,

TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO 167 DEL DISTRITO FEDERAL, EN EL QUE ACTUALMENTE SON PARTES, COMO FIDEICOMISARIOS, HUARIBE, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA MAYALUUM, S.A. DE C.V. Y OPERADORA HOTELERA DEL CORREDOR MAYAKOBA, S.A. DE C.V. Y, COMO FIDUCIARIO, BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. EN EL CASO DE QUE CUALQUIERA DE LOS FIDEICOMISARIOS SEÑALADOS, O BIEN TERCERO DISTINTO PASARA A SER PROPIETARIO DEL TOTAL O PARTE DEL BIEN MATERIA DEL CITADO FIDEICOMISO, DICHO PROPIETARIO SERÁ TITULAR DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE EN EL TEXTO DE ESTE REGLAMENTO SE LE OTORGAN AL FIDEICOMISO.

XXIV.- "INDIVISO O PRO-INDIVISO" SIGNIFICA EL PORCENTAJE DE COPROPIEDAD QUE LE CORRESPONDE A UNA UNIDAD PRIVATIVA DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO, RESPECTO DE LAS ÁREAS COMUNES Y DE USO RESTRINGIDO QUE SE ACOMPAÑA AL PRESENTE COMO ANEXO "F". NO OBSTANTE, CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PRESENTE REGLAMENTO, INCLUYENDO CUALQUIER ERROR EN EL CÁLCULO DEL TAMAÑO DE CADA LOTE LA TABLA DE INTERÉS INDIVISO ACTUALMENTE SUBDIVIDIDA AL MOMENTO DE REGISTRAR ESTE DOCUMENTO SÓLO SERÁ MODIFICADA MEDIANTE RESOLUCIÓN TOMADA POR EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS CONDÓMINOS DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 30 DEL PRESENTE REGLAMENTO.

XXV.- "LINEAMIENTOS DE DISEÑO" SIGNIFICA LOS ESTÁNDARES ESTABLECIDOS PARA EL ESTILO ARQUITECTÓNICO DEL DISEÑO DE EDIFICIOS, CASAS Y CONSTRUCCIONES, EL PAISAJE, EL MANEJO ARQUITECTÓNICO DE LOS EQUIPOS ELECTROMECÁNICOS, ALUMBRADO, SEÑALIZACIÓN Y CUALQUIER OTRA CONSTRUCCIÓN, ADICIÓN, CAMBIO, REPARACIÓN, Y MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS EXTERIORES DEL CONDOMINIO MAESTRO Y DE CUALQUIER CONDOMINIO INDIVIDUAL, ASI COMO LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN, DISEÑO Y

CONSTRUCCIÓN DE TODA CONSTRUCCIÓN U OBRA QUE SE PRETENDA LLEVAR A CABO DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO, QUE SE ADJUNTAN COMO ANEXO "G".

XXVI.- "OBLIGACIONES AMBIENTALES" SIGNIFICA LAS OBLIGACIONES AMBIENTALES ESTABLECIDAS POR LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES EN LOS OFICIOS RESOLUTIVOS EN MATERIA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL Y TODAS AQUELLAS DERIVADAS DE LA LEGISLACION APLICABLE, ESTE REGLAMENTO Y LOS ANEXOS QUE LO INTEGRAN, A CUYO CUMPLIMIENTO SE ENCUENTRAN OBLIGADOS TODOS LOS CONDOMINOS DEL CONDOMINIO MAESTRO E IMPLICAN EL CUMPLIMIENTO Y LA EJECUCION DE DISPOSICIONES, CONDICIONANTES Y PROGRAMAS AMBIENTALES, ASI COMO DE NORMAS Y DISPOSICIONES DE LA LEGISLACION VIGENTE APLICABLE, Y LA SUPERVISION AMBIENTAL CORRESPONDIENTE, CUYO CUMPLIMIENTO VERIFICABLE ES INDISPENSABLE PARA MANTENER LA AUTORIZACIÓN DE OPERACIÓN Y DEL MANTENIMIENTO DEL DESARROLLO TURÍSTICO "MAYAKOBA".

XXVII.- "INFRAESTRUCTURA" SIGNIFICA AQUELLAS INSTALACIONES QUE SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "E", QUE SE CONSTRUYAN DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO PARA DOTAR DE SERVICIOS, TALES COMO CALLES, AGUA, ENERGÍA ELÉCTRICA, RED DE RIEGO, ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO, TELÉFONOS, TELEVISIÓN POR CABLE, ETCÉTERA, EN LAS ÁREAS COMUNES DEL PROPIO CONDOMINIO MAESTRO Y QUE DEBERÁN OPERARSE, MANTENERSE Y REPARARSE POR LA ASOCIACION. EL TERMINO INFRAESTRUCTURA COMPRENDE, ENTRE OTROS, LOS DUCTOS O CAMINOS POR LOS CUALES SE SUMINISTRE EL AGUA DEL CONDOMINIO A LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS QUE SE LOCALIZA FUERA DEL ÁREA DEL CONDOMINIO LA CUAL ES PROPIEDAD DE LA ASOCIACIÓN Y LA CUAL PRESTA EL SERVICIO DE AGUA TRATADA A LOS CONDOMINOS DEL CONDOMINIO MAESTRO.

XXVIII.- "LEGISLACIÓN APLICABLE" SIGNIFICA TODAS LAS LEYES Y REGLAMENTOS FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES, QUE SEAN APLICABLES AL CONDOMINIO MAESTRO, MEDIO BIÓTICO Y ABIÓTICO DEL CONDOMINIO MAESTRO Y, EN GENERAL A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN ESTE REGLAMENTO.

XXIX.- "LICENCIA" SIGNIFICA LAS AUTORIZACIONES EMITIDAS POR LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES, YA SEAN FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES, PARA LLEVAR A CABO LA CONSTRUCCIÓN Y EJECUCIÓN DEL DESARROLLO TURÍSTICO "MAYAKOBA", CONFORME AL PLAN MAESTRO, UNA LISTA ENUNCIATIVA DE LA MAYORÍA DE DICHAS LICENCIAS SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "H".

XXX.- "PLAN MAESTRO" SIGNIFICA EL PLANO Y LA DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA EN LA QUE SE INDICA CÓMO SE ENCUENTRAN ORGANIZADOS LOS USOS DE SUELO AUTORIZADOS PARA LAS UNIDADES PRIVATIVAS, LAS ÁREAS COMUNES, LAS ÁREAS COMUNES DE USO RESTRINGIDO, LOS CAMINOS DE CIRCULACION, CAMINOS DE CIRCULACIÓN RESTRINGIDA, CAMINOS PEATONALES Y VIALIDADES, LAS ÁREAS DE USO RESTRINGIDO, LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, ETCÉTERA. UNA COPIA DEL PLAN MAESTRO SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "E".

XXXI.- "REGLAMENTO" SIGNIFICA EL PRESENTE REGLAMENTO, LOS DOCUMENTOS ANEXOS QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO, SUS MODIFICACIONES Y/O ADICIONES, ASÍ COMO CUALESQUIER OTROS QUE EN EL FUTURO LLEGASEN A FORMAR PARTE DE ESTE REGLAMENTO.

XXXII.- "SERVIDUMBRE DE PASO" ES EL ÁREA QUE SE CONSTITUYE PARA EL CAMINO DE ACCESO PEATONAL O VEHICULAR, QUE VA DE LA CARRETERA A LA ZONA FEDERAL

MARÍTIMO TERRESTRE, INCLUIDA ÉSTA, PARALELAMENTE AL LINDERO NORTE O SUR DEL CONDOMINIO.

XXXIII.- "UNIDAD PRIVATIVA DEL CONDOMINIO MAESTRO" SIGNIFICA CADA UNA DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA QUE ESTÁN SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO, QUE SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "E" Y LAS CUALES TIENEN DERECHOS PRO-INDIVISO, ENTRE OTRAS, SOBRE LAS ÁREAS COMUNES Y AREAS COMUNES DE USO RESTRINGIDO DEL CONDOMINIO MAESTRO.

XXXIV.- "UNIDAD PRIVATIVA INDIVIDUAL" SIGNIFICA CADA UNA DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE UN CONDOMINIO INDIVIDUAL, CONSTITUIDO SOBRE UNA UNIDAD PRIVATIVA DEL CONDOMINIO MAESTRO, Y LAS CUALES TIENEN DERECHO PRO-INDIVISO SOBRE LAS ÁREAS COMUNES ÚTILES Y DE USO RESTRINGIDO DE ESE CONDOMINIO INDIVIDUAL, ADEMÁS DE ESTAR SUJETAS A TODOS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE EL MISMO CONDOMINIO INDIVIDUAL LES ESTABLECE.

XXXV.- "UNIDAD PRIVATIVA COMERCIAL" SIGNIFICA LAS SUPERFICIES DE ÁREA PRIVADA QUE DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO ESTEN DEDICADAS PARA USOS COMERCIALES O DE SERVICIOS. DICHAS UNIDADES PRIVATIVAS COMERCIALES SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "E".

XXXVI.- "UNIDAD PRIVATIVA CONDOMINAL" SIGNIFICA LAS SUPERFICIES DE ÁREA PRIVADA QUE DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO ESTEN DEDICADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES CON MULTIUNIDADES EN CONDOMINIO. DICHAS UNIDADES PRIVATIVAS CONDOMINALES SE IDENTIFICAN EN EL PLANO

QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "E".

XXXVII.- "UNIDAD PRIVATIVA DE SERVICIOS GENERALES" SIGNIFICA LAS SUPERFICIES DE ÁREA COMÚN QUE DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO ESTEN DEDICADAS A INSTALACIONES DE SERVICIOS PARA EL CONDOMINIO MAESTRO COMO LO SON, EN FORMA ENUNCIATIVA MÁS NO LIMITATIVA, LOS POZOS DE AGUA PERFORADOS DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO AL AMPARO DE LA CONCESIÓN NÚMERO 12QNR101180/32EMGR00 DE FECHA 3 DE NOVIEMBRE DE 2000 OTORGADA POR LA COMISIÓN NACIONAL DE AGUAS, LA SUBESTACIÓN ELECTRICA Y DEMAS INSTALACIONES TENDIENTES A LA CONDUCCIÓN DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELECTRICA QUE SE LOCALICEN DENTRO DE LAS AREAS COMUNES DEL CONDOMINIO MAESTRO ASÍ COMO A LAS SUPERFICIES DE ÁREA [COMUN] QUE DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO ESTEN DEDICADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE [AREAS DE SOPORTE Y MANTENIMIENTO]. DICHAS UNIDADES PRIVATIVAS DE SERVICIOS GENERALES SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "E".

XXXVIII.- "UNIDAD PRIVATIVA DEL CAMPO DE GOLF" SIGNIFICA LAS SUPERFICIES DE ÁREA PRIVADA QUE DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO ESTEN DEDICADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS CAMPOS DE GOLF Y LOS SERVICIOS CONEXOS DE ÉSTOS, ENTRE OTROS, CUALQUIER LAGUNA O CUERPO DE AGUA QUE SEA UTILIZADO PARA EL RIEGO DEL CAMPO DE GOLF, Y AL CUAL SEAN DESCARGADAS LAS AGUAS DESTINADAS A RIEGO DEL CONDOMINIO. DICHAS UNIDADES PRIVATIVAS DEL CAMPO DE GOLF SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "E". EN RELACIÓN A DICHA UNIDAD PRIVATIVA DEL CAMPO DE GOLF, SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "I", COPIA DEL CONTRATO DENOMINADO "CONTRATO DE USO Y ACCESO AL CAMPO DE GOLF", CORRESPONDIENTE AL CAMPO DE GOLF UBICADO EN

EL LOTE DEL CONDOMINIO MAESTRO, MISMO QUE SE IDENTIFICA COMO "CAMPO DE GOLF" EN EL MODELO QUE SE ACOMPAÑA AL PRESENTE COMO ANEXO "E" DEL PRESENTE REGLAMENTO, CUYAS DISPOSICIONES SE TIENEN POR REPRODUCIDAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO COMO SI A LA LETRA SE INSERTASEN.

XXXIX.- "UNIDAD PRIVATIVA HOTELERA Y DE CLUB DE PLAYA" SIGNIFICA LAS SUPERFICIES DE ÁREA PRIVADA QUE DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO ESTEN DEDICADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE HOTELES, FRACCIONALES Y SUS SERVICIOS CONEXOS, ASÍ COMO EN LA QUE SE CONSTRUYA UN CLUB DE PLAYA. DICHAS UNIDADES PRIVATIVAS HOTELERAS Y DE CLUB DE PLAYA SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "E".

XL.- "UNIDAD PRIVATIVA UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR" SIGNIFICA AQUELLA SUPERFICIE DE ÁREA PRIVADA QUE ESTÉ SUJETA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO EN LA QUE SE CONSTRUYAN UNIDADES FAMILIARES.

XLI.- "LLAVE" SIGNIFICA EL NUMERO DE CUALQUIER (1) UNIDAD FAMILIAR INDIVIDUAL Y/O UNIDAD PRIVATIVA MULTIFAMILIAR O (2) CUALQUIER HABITACIÓN DE CUALQUIER HOTEL Y UNIDAD PRIVATIVA DE CLUB DE PLAYA, EN FORMA INDIVIDUAL E INDISTINTA, QUE PUEDE SER CONSTRUIDA EN CADA UNIDAD PRIVATIVA CONDOMINAL POR HECTÁREA

XLII. "ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA" SIGNIFICA UNA ASAMBLEA ANUAL DE CONDÓMINOS, SEGÚN SE DEFINE EN EL ARTÍCULO 28.

XLIII. "ASAMBLEA EXTRAORDINARIA" SIGNIFICA UNA ASAMBLEA CON UN PROPÓSITO ESPECÍFICO, SEGÚN SE DEFINE EN EL ARTÍCULO 29.

XLIV. "ASAMBLEA ESPECIAL" SIGNIFICA UNA ASAMBLEA CON UN PROPÓSITO ESPECÍFICO, SEGÚN SE DEFINE EN EL ARTÍCULO 30.

CAPITULO TERCERO DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONTROL DE DISEÑO.

ARTICULO 3º.

LA PLANIFICACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EXTERIOR DE CUALQUIER OBRA, EN CUALQUIER SITIO DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO, DEBERÁ LLEVARSE A CABO DE CONFORMIDAD CON LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO MISMOS QUE SE ACOMPAÑAN AL PRESENTE COMO ANEXO "G", Y SIEMPRE CONSIDERANDO QUE EN VIRTUD DE QUE EL CONDOMINIO MAESTRO HA SIDO DISEÑADO COMO UN DESARROLLO DE GRAN LUJO, ES FUNDAMENTAL QUE CADA PARTE INTEGRANTE DEL MISMO SE CONSERVE EN CONDICIONES OPTIMAS TANTO ESTETICA COMO OPERACIONALMENTE. EN DICHO SENTIDO, A FIN DE MANTENER EL CONDOMINIO MAESTRO COMO UN CONDOMINIO DE CATEGORÍA DE GRAN LUJO, O BIEN COMO INTEGRANTE DE CUALESQUIER CATEGORÍA QUE A LA ANTERIOR DENTRO DEL NEGOCIO DE CONDOMINIOS Y HOTELES, LOS CONDOMINOS SE OBLIGAN A OBSERVAR SIEMPRE Y EN TODO MOMENTO, LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y DENSIDADES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE REGLAMENTO.

EL DISEÑO DE TODA OBRA O CONSTRUCCIÓN QUE SE PRETENDA EDIFICAR EN CUALQUIER SITIO DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO, Y EN PARTICULAR EN LAS AREAS PRIVATIVAS, DEBERÁ SOMETERSE A LA APROBACIÓN DEL COMITÉ DE DISEÑO Y DEL COMITÉ DE GESTION Y SUPREVISION AMBIENTAL PARA SUS RESPECTIVAS APROBACIONES, LAS CUALES SE LLEVARÁN A CABO DE CONFORMIDAD CON LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS

TANTO EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO COMO EN EL REGLAMENTO AMBIENTAL QUE SE ACOMPAÑA AL PRESENTE COMO ANEXO "C".

CUALQUIER MODIFICACIÓN A LAS OBRAS O CONSTRUCCIONES PREVIAMENTE AUTORIZADAS POR EL COMITÉ DE DISEÑO Y EL COMITÉ DE GESTIÓN Y SUPERVISIÓN AMBIENTAL, Y EN PARTICULAR CUALQUIER MODIFICACIÓN A LOS EXTERIORES DE LAS EDIFICACIONES U OBRAS YA EXISTENTES, DEBERÁ SOMETERSE AL COMITÉ DE DISEÑO PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN, LA CUAL SE LLEVARÁ A CABO DE CONFORMIDAD CON LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO, ANTES DE QUE SE INICIE SU CONSTRUCCIÓN O MODIFICACIÓN.

EL COMITÉ DE DISEÑO DEBERA REVISAR Y APROBAR, DE CONFORMIDAD CON LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO, ANTES DE QUE SE INICIE TODA CONSTRUCCION, INCLUYENDO DE MANERA ENUNCIATIVA PERO NO LIMITATIVA, LAS OBRAS PRELIMINARES Y TEMPORALES, EL TRAZADO O NIVELACIÓN DEL SITIO, LAS EDIFICACIONES CUALQUIERA QUE ESTAS SEAN, ARQUITECTURA DE PAISAJE, JARDINERIA, ALBERCAS, CIRCULACIONES EXTERIORES, INSTALACIONES EN GENERAL, MANEJO ARQUITECTÓNICO DEL EQUIPO ELECTROMECAÁNICO, MATERIALES Y COLORES EXTERIORES, ILUMINACIÓN Y SEÑALIZACIÓN EXTERIOR.

EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINAL ESTARÁ AUTORIZADO PARA SUSPENDER TODA CONSTRUCCIÓN QUE NO HAYA SIDO APROBADA PREVIAMENTE Y POR ESCRITO POR EL COMITÉ DE DISEÑO Y POR EL COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL, ASÍ COMO PARA HACER VALER LAS MEDIDAS PREVENTIVAS ANTE LAS AUTORIDADES CIVILES O ADMINISTRATIVAS QUE PROCEDAN, SIN PERJUICIO DE LOS DAÑOS Y MULTAS QUE

DEBA DE CUBRIR EL ASOCIADO O CONDÓMINO QUE HAYA INCUMPLIDO CON ESTA OBLIGACIÓN.

PARA LOS EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO EL COMITÉ DE DISEÑO SE INTEGRARÁ SIEMPRE POR UN NÚMERO IMPAR DE MIEMBROS DESIGNADO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, PERO EN TODO CASO NO MENOR A TRES MIEMBROS, CADA UNO DE LOS CUALES PODRÁ DESIGNAR UN SUPLENTE QUE DEBERÁ SER APROBADO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS. LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE DISEÑO DEBERÁN TENER POR LO MENOS TRES REPRESENTANTES DE LOS CONDÓMINOS, PERO PODRÁN ADICIONALMENTE CONTAR CON TERCEROS SIN VOTO COMO ASESORES/EXPERTOS. PARA QUE LAS SESIONES DEL COMITÉ DE DISEÑO SEAN CONSIDERADAS VÁLIDAS SE REQUERIRÁ LA ASISTENCIA DE LA MAYORÍA DE SUS MIEMBROS Y SUS RESOLUCIONES SERÁN VÁLIDAS CUANDO SE TOMEN POR MAYORÍA DE VOTOS DE LOS MIEMBROS PRESENTES.

DE LA MISMA FORMA, EL COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL SE INTEGRARÁ SIEMPRE POR UN NÚMERO IMPAR DE MIEMBROS, PERO EN TODO CASO NO MENOR A TRES MIEMBROS, CADA UNO DE LOS CUALES PODRÁ DESIGNAR UN SUPLENTE, QUE DEBERÁN SER APROBADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS. LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL DEBERÁN SIEMPRE TENER POR LO MENOS TRES REPRESENTANTES DE LOS CONDÓMINOS, PERO PODRÁN ADICIONALMENTE CONTAR CON TERCEROS EXPERTOS. PARA QUE LAS SESIONES DEL COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL SEAN CONSIDERADAS VÁLIDAS SE REQUERIRÁ LA ASISTENCIA DE LA MAYORÍA DE SUS MIEMBROS Y SUS RESOLUCIONES SERÁN VÁLIDAS CUANDO SE TOMEN POR MAYORÍA DE VOTOS DE LOS MIEMBROS PRESENTES.

EL COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL APROBARÁ LOS PROYECTOS QUE SE LE PRESENTEN SI LOS MISMOS CUMPLEN CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN ESTE REGLAMENTO Y SUS ANEXOS.

ARTICULO 4°.

LOS CONDÓMINOS O LAS PERSONAS DESIGNADAS POR ELLOS PARA LLEVAR A CABO LA EDIFICACIÓN DE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, EN NINGÚN CASO DEBERÁN EXCEDER O TRANSGREDIR LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LA DENSIDAD DE UNIDADES, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS PARA LOS CONDOMINIOS INDIVIDUALES, LAS VILLAS, CLUBES DE PLAYA, VIVIENDAS UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR, HOTELES Y ESPACIOS COMERCIALES Y FRACCIONALES, CONFORME A LOS DOCUMENTOS QUE SE AGREGAN E INCORPORAN AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXOS "A", "B", "C", "E", "G" Y "H".

ASIMISMO, NINGUNA EDIFICACIÓN PODRÁ EXCEDER LA ALTURA MAXIMA PROMEDIO DE LA VEGETACIÓN BOSCOsa DEL CORREDOR, LA CUAL NO PODRA SER MAYOR DE 17 METROS.

ARTICULO 5°.

EL COMITÉ DE DISEÑO REVISARÁ QUE TODOS LOS DISEÑOS DE EXTERIORES CUMPLAN EN TODO MOMENTO CON EL REGLAMENTO, CON LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CON CUALESQUIERA OBLIGACIONES EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL. ASIMISMO, EL COMITÉ DE DISEÑO REVISARA QUE TODOS LOS ASPECTOS RELATIVOS A LA CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN DE CUALQUIER OBRA DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO CUMPLA, CON LAS DENSIDADES ESTABLECIDAS EN LA ESCRITURA PARA EL TIPO DE UNIDAD PRIVATIVA DE QUE SE TRATE Y, EN GENERAL, CON TODO LO SEÑALADO EN EL PRESENTE REGLAMENTO, Y

APROBARÁ O DESAPROBARÁ LOS MISMOS DENTRO DE LOS TREINTA (30) DÍAS NATURALES SIGUIENTES A SU PRESENTACIÓN, CONFORME AL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO, EN EL ENTENDIDO DE QUE TODOS LOS DISEÑOS DEBERÁN PRESENTARSE POR LOS CONDÓMINOS EN LAS OFICINAS DEL COMITÉ DE DISEÑO. LAS APELACIONES A CUALQUIER DECISIÓN DEL COMITÉ DE DISEÑO, DEBERÁN PRESENTARSE POR ESCRITO, ANTE EL COMITÉ DE VIGILANCIA, DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS NATURALES SIGUIENTES A SU EXPEDICIÓN Y NOTIFICACIÓN AL CONDÓMINO DE QUE SE TRATE. EN CASO DE QUE EL COMITÉ NO PRODUZCA CONTESTACIÓN DENTRO DEL TÉRMINO DE TREINTA (30) DÍAS NATURALES POSTERIORES A LA PRESENTACIÓN DE LA APELACIÓN, LOS CONCEPTOS CONTENIDOS EN LA APELACIÓN SE CONSIDERARÁN NEGADOS Y NO APROBADOS.

QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE LA APROBACIÓN QUE EN SU CASO OTORQUE EL COMITÉ DE DISEÑO, ES ÚNICAMENTE PARA EL DISEÑO DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SE PRETENDAN ERIGIR Y DE NINGUNA MANERA IMPLICA LA APROBACIÓN DE LOS PLANOS ESTRUCTURALES Y/O DE LOS PROYECTOS EJECUTIVOS, NI PRESUPONE RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL COMITÉ, EL FIDEICOMISO O CUALQUIER OTRO ORGANO DEL CONDOMINIO MAESTRO, SOBRE EL FUNCIONAMIENTO DE DICHS PLANOS O PROYECTOS SOBRE LA ESTRUCTURA MISMA.

EL COMITÉ DE DISEÑO APROBARÁ LOS PROYECTOS QUE SE LE PRESENTEN SI LOS MISMOS CUMPLEN CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN ESTE REGLAMENTO Y EL ANEXO G.

UNA VEZ QUE EL COMITÉ DE DISEÑO HAYA OTORGADO SU APROBACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN U OBRA DE QUE SE TRATE, EL ASOCIADO O CONDÓMINO SE SUJETARÁ A LO SIGUIENTE:

1.- EL CONDÓMINO DEBERÁ LLEVAR A CABO LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS AUTORIZADAS EN ESTRICTO APEGO A LA DOCUMENTACIÓN, PLANOS Y PROYECTOS PREVIAMENTE APROBADOS POR EL COMITÉ DE DISEÑO. CUALQUIER CAMBIO EN EL EXTERIOR DE LA CONSTRUCCIÓN, POSTERIOR A LA APROBACIÓN DEL DISEÑO RESPECTIVO, DEBERÁ SER SOMETIDO NUEVAMENTE A LA APROBACIÓN PREVIA DEL COMITÉ DE DISEÑO, CONFORME AL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL PRIMER PÁRRAFO DE ESTE ARTÍCULO Y EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO.

2.- EL CONDÓMINO O LAS PERSONAS QUE ÉSTE DESIGNE PARA EJECUTAR LAS OBRAS, DEBERÁN AJUSTARSE AL HORARIO DE LABORES ESTABLECIDO EN EL PRESENTE REGLAMENTO.

3.- EL CONDÓMINO DEBERÁ OBTENER A SU COSTA, LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN REQUERIDA, ASÍ COMO CUALQUIER OTRA AUTORIZACIÓN O PERMISO QUE SE REQUIERA PARA LA CONSTRUCCIÓN U OBRA DE QUE SE TRATE, CUYA SOLICITUD DEBERÁ IR ACOMPAÑADA, SIN EXCEPCIONES, DE LOS PLANOS Y PROYECTOS APROBADOS POR EL COMITÉ DE DISEÑO Y DEMÁS DOCUMENTACIÓN NECESARIA, EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE, INCLUYENDO EL CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES, NORMAS Y/O CUALQUIER REGLAMENTOS AMBIENTALES.

4.- EL CONDÓMINO SÓLO PODRÁ DESTINAR LAS ÁREAS DE USO RESTRINGIDO QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE SU UNIDAD PRIVATIVA A LOS USOS ESPECIFICADOS EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO, EN EL PLAN MAESTRO, ASÍ COMO EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA.

5.- EL CONDÓMINO NO PODRÁ HACER USO EXCLUSIVO DE LAS ÁREAS COMUNES NI DE LAS ÁREAS DE USO RESTRINGIDO, EN EL ENTENDIDO QUE LAS ÁREAS COMUNES PODRÁN UTILIZARSE ÚNICAMENTE PARA TRÁNSITO DE

VEHÍCULOS Y PEATONES, CONFORME A LAS MODALIDADES QUE SE ESTABLEZCAN TANTO EN EL PLAN MAESTRO, COMO EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA.

6.- QUEDA PROHIBIDO REALIZAR OBRAS DIVISORIAS DE UNIDADES PRIVATIVAS, SI NO ES CON LA AUTORIZACIÓN PREVIA Y POR ESCRITO DEL (I) CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO DEL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL Y (II) DEL COMITÉ DE DISEÑO, CUYA APROBACIÓN NO PODRÁ SER NEGADA EN CASO DE QUE LOS PROYECTOS QUE SE LE PRESENTEN CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN ESTE REGLAMENTO Y SUS ANEXOS.

ASIMISMO, QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDA LA CONSTRUCCIÓN O LEVANTAMIENTO DE CERCAS, ALAMBRADOS, BARDAS, SETOS O CUALQUIER OTRO ELEMENTO SEMEJANTE, QUE IMPIDA EL LIBRE TRÁNSITO O ACCESO PEATONAL A LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE, ASÍ COMO CUALQUIER OBRA CIVIL DE CARÁCTER TEMPORAL O PERMANENTE DENTRO DE DICHA ZONA.

7.- EL CONDÓMINO SERÁ RESPONSABLE DE CUALQUIER DAÑO, PERJUICIO O DETERIORO QUE SE CAUSE TANTO A BIENES, PERSONAS, RECURSOS NATURALES Y ECOSISTEMAS, YA SEA EN LAS ÁREAS COMUNES, INCLUYENDO AQUELLAS ÁREAS COMUNES DE USO RESTRINGIDO, O EN LAS ÁREAS DE USO RESTRINGIDO, ASÍ COMO EN LAS UNIDADES PRIVATIVAS DE OTROS CONDÓMINOS, QUE SE DERIVEN DE LAS OBRAS QUE DICHO CONDÓMINO LLEVE A CABO EN SU UNIDAD PRIVATIVA. ASIMISMO, EL CONDÓMINO INDEMNIZARÁ Y SACARÁ EN PAZ Y A SALVO AL CONDOMINIO MAESTRO, ASÍ COMO A CUALQUIER ÓRGANO, FUNCIONARIO O EMPLEADO DE DICHO CONDOMINIO MAESTRO, DE CUALQUIER RECLAMACIÓN EN RELACIÓN CON CUALQUIER RECLAMACIÓN, DEMANDA, PROCEDIMIENTO O INVESTIGACIÓN EN LOS QUE DICHAS

PERSONAS PUDIERAN SER PARTES EN SU CALIDAD DE MIEMBROS DEL CONDOMINIO MAESTRO, INCLUYENDO EL PAGO DE CUALQUIER DAÑO O PERJUICIO QUE SE HUBIERA CAUSADO Y LAS CANTIDADES NECESARIAS PARA LLEGAR, EN CASO DE ESTIMARSE OPORTUNO, A UNA TRANSACCIÓN, ASÍ COMO LA TOTALIDAD DE LOS HONORARIOS Y GASTOS DE LOS ABOGADOS Y OTROS ASESORES QUE SE CONTRATEN PARA VELAR POR LOS INTERESES DE ESAS PERSONAS EN LOS SUPUESTOS MENCIONADOS, PARA GARANTIZAR LO ANTERIOR, EL CONDÓMINO ANTES DE INICIAR CUALQUIER CONSTRUCCIÓN U OBRA DENTRO DE SU UNIDAD PRIVATIVA, DEBERÁ ENTREGAR AL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL COPIA DE LAS PÓLIZAS DE SEGUROS QUE CUBRAN LA RESPONSABILIDAD CIVIL DERIVADA DE DICHAS OBRAS. EN CASO CONTRARIO, SE ENTENDERÁ QUE DICHO CONDÓMINO FACULTA AL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL PARA QUE SIN RESPONSABILIDAD PARA ÉSTE Y SIN NECESIDAD DE RESOLUCIÓN JUDICIAL LE IMPIDA EL ACCESO AL PERSONAL ENCARGADO DE DICHA OBRA, EN TANTO NO LE SEAN PRESENTADAS LAS PÓLIZAS QUE SE INDICAN.

PARA EFECTOS DEL PÁRRAFO ANTERIOR, LAS PÓLIZAS DE SEGUROS SEÑALADAS DEBERÁN SER OTORGADAS POR INSTITUCIONES DE SEGUROS DE RECONOCIDO PRESTIGIO, A SATISFACCIÓN DEL CONDOMINIO MAESTRO, Y LAS MISMAS DEBERÁN NOMBRAR COMO BENEFICIARIO AL CONDOMINIO MAESTRO Y CUMPLIR CON LOS REQUISITOS E INCLUIR LAS CONDICIONES QUE SE SEÑALAN EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO. EN DICHAS PÓLIZAS SE ESTABLECERÁ EXPRESAMENTE QUE LAS MISMAS NO PODRÁN SER CANCELADAS, SINO MEDIANTE CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DEL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL.

8.- ÚNICAMENTE DURANTE EL PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN, EL CONDÓMINO PODRÁ MANTENER DENTRO DE SU UNIDAD PRIVATIVA, ESTRUCTURAS TEMPORALES; SIN

EMBARGO, LAS MISMAS DEBERÁN REMOVERSE A SU COSTA UNA VEZ QUE CONCLUYA LA CONSTRUCCIÓN, O EN CASO DE SUSPENSIÓN DE DICHA CONSTRUCCIÓN POR UN PERÍODO MAYOR DE DIEZ (10) DÍAS NATURALES, DURANTE EL PERÍODO QUE DURE DICHA SUSPENSIÓN.

9.- EN TODO CASO SE DEBERÁ CUMPLIR CON TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LOS DOCUMENTOS ADJUNTOS A ESTE REGLAMENTO, QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO, ASÍ COMO NO INTERFERIR O AFECTAR EN FORMA ALGUNA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE LOS DEMÁS CONDÓMINOS, SIN PERJUICIO DE LO DISPUESTO EN EL SIGUIENTE ARTÍCULO 6°.

ARTICULO 6°.

CUALQUIER CONDÓMINO PODRÁ REALIZAR TODA CLASE DE OBRAS DENTRO DE SU UNIDAD PRIVATIVA, SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS HAYAN SIDO PREVIAMENTE APROBADAS POR EL COMITÉ DE DISEÑO Y POR EL COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL. EN TODO CASO LA EDIFICACIÓN DE DICHAS OBRAS DEBERÁ RESPETAR EL ORDEN PÚBLICO, AJUSTARSE A LAS LEYES APLICABLES Y SUJETARSE A LAS SIGUIENTES REGLAS:

1. QUEDA PROHIBIDO ALTERAR LA DENSIDAD DEL INMUEBLE O EL NÚMERO DE CUARTOS AUTORIZADOS, EN EL ENTENDIDO DE QUE LA MÁXIMA DENSIDAD DE CADA LOTE O UNIDAD PRIVATIVA DEL CONDOMINIO MAESTRO SERÁ DE 31 LLAVES POR HECTÁREA UBICADA EN CADA LOTE O UNIDAD PRIVATIVA DEL CONDOMINIO MAESTRO, SIN EMBARGO TRATÁNDOSE DE INMUEBLES DESTINADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE HOTELES ES DE 300 (TRESCIENTOS) CUARTOS, CON LA ÚNICA EXCEPCIÓN DEL HOTEL DEL LOTE 2 QUE DISPONE DE 401 CUARTOS, RESPETÁNDOSE EN TODO MOMENTO LA DENSIDAD DE 31 LLAVES POR HECTÁREA, ASÍ COMO CUALQUIER OTRA

MODIFICACIÓN QUE SEA CONTRARIA A LO ESTABLECIDO EN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO, EN EL PLAN MAESTRO, EN LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL O EN LA AUTORIZACIÓN OTORGADA POR EL COMITÉ DE DISEÑO. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, EL CONDÓMINO QUEDARÁ OBLIGADO A DEMOLER, A SU COSTA, LAS OBRAS Y A RESTITUIR EL INMUEBLE A LAS CARACTERÍSTICAS QUE TENÍA EL MISMO INMEDIATAMENTE ANTES DE LLEVARSE A CABO DICHAS MODIFICACIONES;

2. DEBERÁ PRESENTAR AL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL UN PLANO O CROQUIS DE LAS OBRAS Y/O MODIFICACIONES QUE PRETENDA REALIZAR, ASÍ COMO UNA DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES A REALIZAR Y UN CRONOGRAMA DE LAS MISMAS;
3. SI LAS OBRAS PROPUESTAS NO CONTRAVIENEN NINGUNA DISPOSICIÓN ESTABLECIDA EN EL PRESENTE REGLAMENTO, EN EL PLAN MAESTRO, EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO, EN EL CÓDIGO O EN LA LEGISLACIÓN APLICABLE, EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL CONTARÁ CON UN PLAZO DE CINCO DÍAS HÁBILES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SEAN ENTREGADOS TODOS Y CADA UNO DE LOS DOCUMENTOS ARRIBA SEÑALADOS, PARA DAR SU VISTO BUENO, EN EL ENTENDIDO QUE SI TRANSCURRIDO DICHO PLAZO EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL NO OTORGA SU VISTO BUENO, LAS OBRAS DE QUE SE TRATE, SE ENTENDERÁN AUTORIZADAS;
4. EL CONDÓMINO O LAS PERSONAS QUE ÉSTE DESIGNE O CONTRATE, DEBERÁN AJUSTARSE AL HORARIO DE

LABORES ESTABLECIDO EN EL PRESENTE REGLAMENTO;

5. DEBERÁ OBTENER A SU COSTA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO TODAS LAS LICENCIAS Y PERMISOS DE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES, YA SEAN FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES;
6. CON MOTIVO Y DURANTE EL TIEMPO QUE DUREN LAS OBRAS DE QUE SE TRATE, EL CONDÓMINO SOLO PODRÁ UTILIZAR LAS ÁREAS COMUNES PARA UN FIN DISTINTO AL ESTABLECIDO EN EL PRESENTE REGLAMENTO, CONSISTENTE ÚNICAMENTE EN EL TRÁNSITO DE VEHÍCULOS Y OBREROS; EN EL ENTENDIDO DE QUE, EN TODO CASO, DEBERÁ OBTENER AUTORIZACIÓN PREVIA Y POR ESCRITO DEL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINAL PARA TAL FIN;
7. EL CONDÓMINO SERÁ RESPONSABLE DE CUALQUIER DAÑO O PERJUICIO QUE CAUSE, TANTO A LAS ÁREAS COMUNES ÚTILES O DE USO RESTRINGIDO COMO A LAS ÁREAS O UNIDADES PRIVATIVAS DE OTROS ASOCIADOS O CONDÓMINOS, SIENDO APLICABLE LO SEÑALADO EN EL PUNTO 7 DEL ARTÍCULO 5 DE ESTE REGLAMENTO;
8. EN TODO CASO SE DEBERÁ CUMPLIR CON TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LOS DOCUMENTOS ADJUNTOS A ESTE REGLAMENTO, QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

ARTICULO 7°.

PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIALIDADES, LA INFRAESTRUCTURA, LAGOS Y LAGUNAS, CANALES, CAMPO DE GOLF, CAMINOS PEATONALES, OBRAS DE SERVICIO Y

COMPLEMENTARIAS, LA ASOCIACION, EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINAL O LAS PERSONAS QUE ÉSTE DESIGNE, DEBERÁN OBLIGARSE Estrictamente a desarrollar las obras convenidas conforme a procedimientos específicos que aseguren el cumplimiento de las obligaciones ambientales que se tienen ante la SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES ("SEMARNAT") Y LA PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE ("PROFEPA"), DURANTE LAS ETAPAS DE PREPARACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DEL DESARROLLO, ASI COMO EL Estricto cumplimiento del presente reglamento, SUS ANEXOS Y LA NORMATIVIDAD APLICABLE.

LOS ACUERDOS Y LAS OBRAS CONVENIDAS ESTARÁN SUJETAS A LA REVISIÓN Y VIGILANCIA POR PARTE DEL COMITÉ DE DISEÑO Y DEL COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL, ESPECIALMENTE LO CORRESPONDIENTE AL TRAZO, DESMONTE, DESPALME Y PROCESO CONSTRUCTIVO, CON LA FINALIDAD DE QUE LAS ACCIONES DEL CONTRATISTA SEAN CONGRUENTES CON EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ANTE LA SEMARNAT Y LA PROFEPA.

EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINAL Y EL CONTRATISTA, ASÍ COMO LAS PERSONAS DESIGNADAS O CONTRATADAS POR ELLOS, SERÁN RESPONSABLES DE DESARROLLAR LAS ETAPAS DE PREPARACIÓN DEL TERRENO, CONSTRUCCIÓN Y TERMINADO DE VIALIDADES, CONSIDERANDO LO ESTABLECIDO EN LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS SEÑALADOS, CON EL APOYO DEL PERSONAL DEL COMITÉ DE DISEÑO Y/O POR EL COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL.

PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES AMBIENTALES LAS FASES DE PREPARACIÓN DEL TERRENO, CONSTRUCCIÓN Y TERMINADO DE LAS VIALIDADES, LA INFRAESTRUCTURA, LAGOS Y LAGUNAS, CANALES, CAMPO

DE GOLF, OBRAS DE SERVICIO Y COMPLEMENTARIAS QUE SE REALICEN, DEBERÁN INCORPORAR LOS ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO BÁSICOS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN CON CARÁCTER ENUNCIATIVO PERO NO LIMITATIVO, RELACIONADOS CON: (a) EL RESCATE Y TRASLADO DE FLORA Y FAUNA (PRINCIPALMENTE AQUELLAS QUE SE ENCUENTRAN LISTADAS EN LAS NOM-059-ECOL-94), (b) EL RESCATE DE SUELO VEGETAL Y (c) LA PRESERVACIÓN EN EL MAYOR GRADO POSIBLE DE LA VEGETACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO, LOS CUALES SERÁN MOTIVO DE AJUSTE FINAL CONFORME ACUERDOS ESPECÍFICOS.

DEBERÁN UTILIZAR UN MATERIAL PERMEABLE PROPIO DE LA REGIÓN, POR LO QUE DEBERÁN CONSTRUIR TODAS LAS VIALIDADES DEL CONDOMINIO MAESTRO Y DE LOS CONDOMINIOS INDIVIDUALES, CON ADOQUÍN DE PIEDRA Y/O SASCAB, A FIN DE EVITAR LA EROSIÓN DEL TERRENO Y FAVORECER LA PERMEABILIDAD Y EL LIBRE FLUJO DE LOS ESCURRIMIENTOS NATURALES SUPERFICIALES PERMANENTES Y TEMPORALES.

ASIMISMO, EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIALIDADES, LA INFRAESTRUCTURA, LAGOS Y LAGUNAS, CANALES, CAMPO DE GOLF, OBRAS DE SERVICIO Y COMPLETARIAS, DEBERÁ EN TODO MOMENTO RESPETARSE LA UBICACIÓN ESTABLECIDA EN EL PLAN MAESTRO QUE SE ADJUNTA A ESTE REGLAMENTO COMO **ANEXO "E"** APEGÁNDOSE EN TODO CASO A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO, LAS LEYES Y DEMÁS DISPOSICIONES APLICABLES.

ARTICULO 8°.

EN RELACIÓN AL USO DE AGROQUÍMICOS (FERTILIZANTES, PLAGUICIDAS, HERBICIDAS, ETCÉTERA) QUE SEAN NECESARIOS PARA EL CUIDADO Y PREVENCIÓN DE PLAGAS EN EL CONDOMINIO MAESTRO, ASÍ COMO EN LAS UNIDADES PRIVATIVAS, DEBERÁN SER SELECCIONADOS Y UTILIZADOS

ÚNICAMENTE AQUELLOS QUE ESTÉN AUTORIZADOS POR EL CATÁLOGO DE PLAGUICIDAS PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL 19 DE AGOSTO DE 1991 O CUALQUIERA QUE LO SUSTITUYA, Y UTILIZAR LOS AUTORIZADOS POR LA COMISIÓN INTERSECRETARIAL PARA EL CONTROL DE PROCESO Y USO DE PLAGUICIDAS, FERTILIZANTES Y SUSTANCIAS TÓXICAS (CICOPLAFEST), O POR CUALQUIER OTRO ORGANISMO QUE LO SUSTITUYA, SELECCIONANDO ÚNICAMENTE AQUELLOS QUE SEAN BIODEGRADABLES Y PROPIOS PARA REGIONES Y/O ZONAS DE HUMEDALES. LA SELECCIÓN Y APLICACIÓN DE DICHS PLAGUICIDAS, FERTILIZANTES Y DEMÁS SUSTANCIAS TÓXICAS DEBERÁ SER APROBADA POR EL COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL.

EL CONDÓMINO DEBERÁ VERIFICAR QUE LA DESCARGA DE LAS AGUAS DE LAVADO DE LOS EQUIPOS DONDE SE UTILICEN PLAGUICIDAS Y/O FERTILIZANTES, SE ENCUENTRE DENTRO DE LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS POR LOS LINEAMIENTOS PARA EL USO DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

EL CONDÓMINO QUE UTILICE LOS MATERIALES A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO, DEBERÁ EN TODO MOMENTO, A SU COSTA, SOLICITAR Y OBTENER DE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES, LOS PERMISOS Y AUTORIZACIONES PARA SU USO, Y OBSERVAR LAS CONDICIONANTES PARA SU CORRECTA DISPOSICIÓN CONFORME A LA LEGISLACIÓN APLICABLE, SIENDO DICHO CONDÓMINO EL ÚNICO RESPONSABLE DEL MAL EMPLEO O MALA APLICACIÓN DE DICHS PRODUCTOS QUÍMICOS, ASÍ COMO DE LA DISPOSICIÓN DE SUS RESIDUOS LÍQUIDOS, SÓLIDOS Y PELIGROSOS.

ARTICULO 9°.

SIN PERJUICIO DE LO QUE SE ESTABLEZCA EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO, QUEDA EXPRESAMENTE

ESTABLECIDO QUE (i) NINGÚN HOTEL O PROYECTO DE CONDOMINIOS, INCLUYENDO AQUELLOS QUE SEAN CONSTRUIDOS PARA SU COMERCIALIZACIÓN O VENTA BAJOS ESQUEMAS DE MULTIPROPIEDAD, COPROPIEDAD O UNIDADES FRACCIONALES, PODRÁ SER DE CALIDAD INFERIOR A LOS CONSIDERADOS DE CATEGORIA DE LUJO, Y (ii) CUALQUIER HOTEL O PROYECTO DE CONDOMINIOS, INCLUYENDO AQUELLOS QUE SEAN CONSTRUIDOS PARA SU COMERCIALIZACIÓN O VENTA BAJOS ESQUEMAS DE MULTIPROPIEDAD, COPROPIEDAD O UNIDADES FRACCIONALES QUE FORME PARTE DEL CONDOMINIO MAESTRO, DEBERÁN FORMAR PARTE DE UNA CADENA DE HOTELES RECONOCIDA INTERNACIONALMENTE, PROHIBIÉNDOSE EN FORMA EXPRESA, EL ESTABLECIMIENTO Y OPERACIÓN EN CUALQUIER MOMENTO DE (i) HOTELES CONOCIDOS COMO DEL TIPO "TODO INCLUIDO" ("ALL INCLUSIVE") Y (ii) HOTELES, CONDOMINIOS O UNIDADES COMERCIALIZADAS BAJO ESQUEMAS DE "TIEMPO COMPARTIDO" (TIME SHARING). LAS UNIDADES IDENTIFICADAS COMO CO-PROPIEDAD, PROPIEDAD FRACCIONAL O MULTI-PROPIEDAD NO SERÁN CONSIDERADAS COMO "TIEMPO COMPARTIDO".

CAPITULO CUARTO

DE LOS BIENES CONSIDERADOS DE PROPIEDAD PRIVADA
Y DE PROPIEDAD COMÚN.

ARTICULO 10°.

SON UNIDADES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO MAESTRO LAS SEÑALADAS EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA COMO TALES. LAS UNIDADES PRIVATIVAS TENDRÁN EL USO Y DESTINO SEÑALADOS EN EL PLAN MAESTRO Y NO PODRÁN MODIFICARSE SINO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE SEÑALAN EN EL CÓDIGO, ASÍ COMO EN ESTE REGLAMENTO, Y SIEMPRE QUE SE CUENTE CON PREVIA AUTORIZACIÓN DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES. DICHOS CONDOMINIOS INDIVIDUALES PODRÁN ESTABLECER

A SU VEZ SUBCONDOMINIOS, DE CONFORMIDAD CON ESTE ARTICULO, EN EL ENTENDIDO DE QUE TODOS ELLOS SE REGIRÁN EN CUANTO A SU FUNCIONAMIENTO POR LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA ESCRITURA EN QUE SE CONSTITUYA EL RÉGIMEN DE DICHOS CONDOMINIOS INDIVIDUALES, ASÍ COMO POR SU PROPIO REGLAMENTO. SIN EMBARGO, BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA, DICHOS DOCUMENTOS PODRÁN IR EN CONTRA DE CUALQUIER DISPOSICIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE REGLAMENTO, EN SUS ANEXOS O EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, YA QUE SI ESTO SUCEDE, LA NORMA CONTENIDA EN EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO INDIVIDUAL O EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA POR LA QUE SE CONSTITUYA SERÁ NULA Y SE TENDRÁ POR NO PUESTA.

ARTICULO 11°.

SON OBJETO DE PROPIEDAD COMÚN PRO-INDIVISO DE TODOS LOS CONDÓMINOS, LOS BIENES QUE SE INDICAN EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, ASÍ COMO LOS CAMINOS DE CIRCULACIÓN, LOS CAMINOS DE CIRCULACIÓN RESTRINGIDA, Y EN SU CASO, LOS CAMINOS PEATONALES, MISMOS QUE SE IDENTIFICAN EN EL **ANEXO "E"** DEL PRESENTE REGLAMENTO, LOS CUALES DEBERÁN ESTAR DEBIDAMENTE SEÑALADOS EN TODA SU EXTENSIÓN EN EL PRESENTE REGLAMENTO Y EN SUS ANEXOS.

SERÁN PROPIEDAD COMÚN SÓLO DE LOS CONDÓMINOS COLINDANTES, LOS ENTREPISOS, MUROS Y DEMÁS DIVISIONES QUE SEPAREN ENTRE SÍ LAS UNIDADES PRIVATIVAS.

ARTICULO 12°.

EL ACCESO A LOS CANALES, LAGOS Y LAGUNAS QUE FORMAN PARTE DE LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO, SERÁ REGULADO POR EL REGLAMENTO DE USO DE CANALES

RESPECTIVO, EL CUAL COMO **ANEXO "J"**, FORMA PARTE INTEGRAL DE ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 13°.

LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CANALES, ASÍ COMO LAS REGLAS PARA SU USO, SE ESTABLECERÁN EN EL REGLAMENTO DE USO DE CANALES A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR.

ARTICULO 14°.

LAS CARACTERÍSTICAS, USO Y TRÁNSITO DE EMBARCACIONES DENTRO DE LOS CANALES, LAGOS Y LAGUNAS DENTRO DEL CONDOMINIO, SE REGULARÁ EN LOS TÉRMINOS DEL REGLAMENTO DE USO DE CANALES A QUE SE REFIREREN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES.

ARTICULO 15°.

LAS MODALIDADES Y PROHIBICIONES EN CUANTO AL USO DE LOS CANALES, LAGOS Y LAGUNAS DENTRO DEL CONDOMINIO, AÚN EN CASO DE EMERGENCIA, ASÍ COMO AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS MISMOS, SE SUJETARÁ A LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE USO DE CANALES.

ARTICULO 16°.

LOS CONDÓMINOS COLINDANTES CON ALGUNO DE LOS CANALES, NO PODRÁN MODIFICAR LA ESTRUCTURA DE ESTOS NI ALTERAR SUS BORDES, SALVO EN LOS CASOS Y BAJO LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL REGLAMENTO DE CANALES.

ARTICULO 17°.

SUJETO A LAS MODALIDADES Y RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN EL REGLAMENTO DE USO DE CANALES, LOS CANALES NO PODRÁN UTILIZARSE PARA OTRO FIN QUE NO SEA EL ORNATO GENERAL DEL CONDOMINIO, ASÍ COMO LA CIRCULACIÓN DE EMBARCACIONES, CONFORME A LOS ARTÍCULOS QUE ANTECEDEN.

UNICAMENTE LOS CÓNDOMINOS SUS REPRESENTANTES, HUÉSPEDES O SUS RESPECTIVOS INVITADOS, TENDRÁN ACCESO A LOS CANALES Y LAGOS O LAGUNAS QUE FORMAN PARTE DE LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO, LOS CUALES DEBERÁN SER UTILIZADOS DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE USO DE CANALES QUE SE ADJUNTA COMO **ANEXO "J"**, Y QUE FORMA PARTE INTEGRAL DE ESTE REGLAMENTO.

NO OBSTANTE LO ANTERIOR, QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE EL USO DE LOS CANALES Y LAGOS O LAGUNAS, POR PARTE DE PERSONAS DISTINTAS A LAS ANTES MENCIONADAS, UNICAMENTE PODRÁ AUTORIZARSE POR LA PROPIA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, , Y SIEMPRE Y CUANDO EL USO DE DICHOS CANALES Y LAGOS NO IMPLIQUE LA ENTRADA, ACCESO Y USO DE LOS MISMOS CON EMBARCACIONES DISTINTAS A LAS DEL PROPIO DESARROLLO, CONFORME A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL CITADO REGLAMENTO DE USO DE CANALES.

QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO REALIZAR CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN U OBRA CIVIL DENTRO DE LA FRANJA PERIMETRAL DE VEINTE (20) METROS DE LOS CENOTES LOCALIZADOS DENTRO DEL CONDOMINIO. MAESTRO ASIMISMO, QUEDA PROHIBIDO HACER USO, APROVECHAMIENTO O EXPLOTACIÓN PARA CUALQUIER FIN, DEL AGUA Y LOS RECURSOS NATURALES ALMACENADOS EN CADA UNO DE LOS CENOTES SEÑALADOS.

ARTICULO 18°.

LA PROFUNDIDAD DE LOS CANALES ESTARA DETERMINADA EN EL REGLAMENTO DE CANALES QUE SE ACOMPAÑA COMO **ANEXO "J"**. EN CASO DE QUE SE OCACIONEN DAÑOS AL FONDO DE LOS CANALES, LA PERSONA RESPONSABLE ESTARÁ OBLIGADA A REPARARLOS BAJO LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE ESTABLEZCA EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINAL, SIN PERJUICIO DE RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSEN AL CONDOMINIO MAESTRO O AL ECOSISTEMA ACUÁTICO.

ARTICULO 19°.

EL TIPO DE EMBARCACIONES QUE SE PODRÁN USAR DENTRO DE LOS CANALES SE DEBERÁ SUJETAR EN TODO MOMENTO A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE USO DE CANALES.

ARTICULO 20°.

CUANDO UNA EMBARCACIÓN NO PUEDA SACARSE DEL AGUA DESPUÉS DE UTILIZARSE, SE DEBERÁ FONDEAR EN LOS MUELLES QUE PARA TAL EFECTO SE CONSTRUYAN.

ARTICULO 21°.

NINGUN ASOCIADO O CONDÓMINO PODRÁ MODIFICAR LA ESTRUCTURA DE LOS CANALES NI ALTERAR SUS BORDES.

ARTICULO 22°.

LOS CANALES NO PODRÁN UTILIZARSE PARA OTRO FIN QUE NO SEA EL DE ORNATO GENERAL DEL CONDOMINIO MAESTRO, ASÍ COMO LA CIRCULACIÓN DE EMBARCACIONES, CONFORME A LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS QUE ANTECEDEN Y EN EL REGLAMENTO DE USO DE CANALES.

ARTICULO 23°.

LAS ÁREAS COMUNES TENDRÁN EL USO Y DESTINO SEÑALADOS EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, EN ESTE REGLAMENTO Y EN SUS ANEXOS. NINGUNA PERSONA PODRÁ USAR O DISPONER DE UN ÁREA COMÚN COMO UNIDAD PRIVATIVA, ASÍ COMO TAMPOCO PODRÁ ENTORPECER EL USO O DESTINO DE LA MISMA. ASIMISMO, DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO HABRÁ UN PROCEDIMIENTO DE SEÑALIZACIÓN EL CUAL TODOS LOS CONDÓMINOS DEBERÁN RESPETAR. EN CASO DE QUE ALGÚN CONDÓMINO REQUIERA COLOCAR ALGÚN TIPO DE SEÑALIZACIÓN, ANTES DE HACERLO DEBERÁ SOMETERLO A LA APROBACIÓN PREVIA DEL COMITÉ DE DISEÑO.

LAS ÁREAS COMUNES DE USO RESTRINGIDO DEBERÁN DESTINARSE ÚNICAMENTE A LOS USOS ESPECIFICADOS EN EL PLAN MAESTRO Y EN LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO.

ARTICULO 24°.

CUALQUIER CONDÓMINO TENDRÁ LA FACULTAD DE CONSTITUIR CONDOMINIOS INDIVIDUALES DENTRO DE SU UNIDAD PRIVATIVA SUJETO A LAS AUTORIZACIONES GUBERNAMENTALES QUE SEAN NECESARIAS, ASÍ COMO EN CUMPLIMIENTO CON EL PLAN MAESTRO Y RESPETANDO LAS DENSIDADES AQUÍ ESTABLECIDAS. DICHOS CONDOMINIOS INDIVIDUALES PODRÁN ESTABLECER A SU VEZ SUBCONDOMINIOS, DE CONFORMIDAD CON ESTE ARTICULO, EN EL ENTENDIDO DE QUE TODOS ELLOS SE REGISTRARÁN EN CUANTO A SU FUNCIONAMIENTO POR LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA ESCRITURA EN QUE SE CONSTITUYA EL RÉGIMEN DE DICHOS CONDOMINIOS INDIVIDUALES, ASÍ COMO POR SU PROPIO REGLAMENTO. SIN EMBARGO, BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA, DICHOS DOCUMENTOS PODRÁN IR EN CONTRA DE CUALQUIER DISPOSICIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE REGLAMENTO, EN SUS ANEXOS O EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, YA QUE SI ESTO SUCEDE, LA NORMA CONTENIDA EN EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

INDIVIDUAL O EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA POR LA QUE SE CONSTITUYA SERÁ NULA Y SE TENDRÁ POR NO PUESTA.

ASÍ MISMO, LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO DE CADA CONDOMINIO INDIVIDUAL DEBERÁN CUMPLIR Estrictamente con los lineamientos de diseño para la construcción, que se establecen para cada unidad privativa integrante del condominio maestro.

PARA LOS EFECTOS DEL PÁRRAFO ANTERIOR, LAS UNIDADES PRIVATIVAS INDIVIDUALES SE DIVIDEN EN:

- UNIDAD PRIVATIVA COMERCIAL.
- UNIDAD PRIVATIVA CONDOMINAL.
- UNIDAD PRIVATIVA DEL CAMPO DE GOLF.
- UNIDAD PRIVATIVA HOTELERA Y DE CLUB DE PLAYA.
- UNIDAD PRIVATIVA DE SERVICIOS GENERALES.
- UNIDAD PRIVATIVA INDIVIDUAL.
- UNIDAD PRIVATIVA UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR.

ARTICULO 25°.

QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE TANTO EL FIDEICOMISO O UNA VEZ QUE ESTE SE HAYA EXTINGUIDO, LOS PROPIETARIOS DE LOS LOTES O UNIDADES PRIVATIVAS PODRÁN MODIFICAR UNILATERALMENTE, CON MOTIVO DE LAS ENAJENACIONES QUE SE LLEVEN A CABO, LOS INDIVISOS, SUPERFICIE Y USOS, SIEMPRE Y CUANDO DICHA MODIFICACIÓN NO IMPLIQUE UN INCREMENTO O DISMINUCIÓN EN EL INDIVISO DE LOS INMUEBLES YA ENAJENADOS A TERCEROS, LA MODIFICACIÓN DEL DESTINO GENERAL DEL CONDOMINIO MAESTRO Y UN AUMENTO EN LA DENSIDAD DEL MISMO, EN PARTICULAR POR LO QUE SE REFIERE A LA POSIBILIDAD DE CONSTRUIR CUARTOS ADICIONALES EN CADA UNIDAD PRIVATIVA DEL CONDOMINIO MAESTRO, LOS CUALES, CON EXCEPCIÓN DEL HOTEL UBICADO EN EL LOTE 2 (DOS) DEL CONDOMINIO MAESTRO, NO DEBERÁN TENER MÁS DE 300 (TRESCIENTOS) CUARTOS

TRATÁNDOSE DE HOTELES, EN EL ENTENDIDO QUE LA DENSIDAD MÁXIMA SERÁ HASTA DE 31 LLAVES POR HECTÁREA DEL LOTE RESPECTIVO O UNIDAD PRIVATIVA DEL CONDOMINIO MAESTRO.

ARTICULO 26°.

AL CONDOMINIO INDIVIDUAL CONSTITUIDO EN UNA UNIDAD PRIVATIVA DEL CONDOMINIO MAESTRO, LE CORRESPONDERÁ EL DERECHO PRO-INDIVISO QUE LE SEÑALE LA TABLA DE INDIVISOS DEL CONDOMINIO MAESTRO, QUE CONSTITUYE EL **ANEXO "F"** DE ESTE REGLAMENTO, DE TAL SUERTE QUE EL CONDOMINO DE CADA CONDOMINIO INDIVIDUAL ADQUIRIRÁ EL DERECHO PRO-INDIVISO DEL PROPIO CONDOMINIO INDIVIDUAL, MÁS EL PORCENTAJE QUE LE CORRESPONDA DEL CONDOMINIO MAESTRO.

CAPITULO V DE LAS ASAMBLEAS.

ARTICULO 27°.

EL ÓRGANO SUPREMO DEL CONDOMINIO MAESTRO ES LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS. LAS DECISIONES DE DICHO ÓRGANO, TOMADAS DE CONFORMIDAD CON ESTE REGLAMENTO Y CON EL CÓDIGO, OBLIGARÁN A TODOS LOS CONDÓMINOS, AÚN A LOS AUSENTES Y A LOS DISIDENTES.

SERÁ PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA, EL PRESIDENTE DEL CONDOMINIO QUE SEA DESIGNADO POR LA ASAMBLEA QUIEN PODRÁ O NO SER MIEMBRO DEL CONSEJO DIRECTIVO O DE ALGÚN COMITÉ Y ACTUARÁ COMO SECRETARIO DE LA MISMA, LA PERSONA QUE PARA TAL EFECTO DESIGNE LA PROPIA ASAMBLEA DE ENTRE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO O EN AUSENCIA DE ESTOS, DE ENTRE LOS CONDOMINOS CON DERECHO A VOTO PRESENTES .

CADA CONDÓMINO GOZARÁ DE UN NÚMERO DE VOTOS IGUAL AL PORCENTAJE DE INDIVISO QUE LE CORRESPONDA A SU UNIDAD PRIVATIVA RESPECTO AL CONDOMINIO MAESTRO DE CONFORMIDAD A LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA O LAS MODIFICACIONES A LA MISMA. SIN EMBARGO, PARA TENER DERECHO DE VOTO EN LAS ASAMBLEAS SERÁ REQUISITO INDISPENSABLE QUE LOS CONDÓMINOS SE ENCUENTREN AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES DE PAGO, INCLUYENDO DE MANERA ENUNCIATIVA MÁS NO LIMITATIVA LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, APORTACIONES PARA LA CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE RESERVA, Y/O CUALQUIER OTRA APORTACION QUE ESTABLEZCA EL PRESENTE REGLAMENTO O LA ASAMBLEA GENERAL DE DE CONDÓMINOS.

LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS SE TOMARÁN POR MAYORÍA SIMPLE DE VOTOS DE LOS ASOCIADOS O CONDÓMINOS CON DERECHO DE VOTO PRESENTES EN LA ASAMBLEA, EXCEPTO EN LOS CASOS EN QUE EL CÓDIGO, LOS ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN Y/O EL PRESENTE REGLAMENTO PRESCRIBAN UNA MAYORÍA ESPECIAL.

CUANDO UN SOLO CONDÓMINO REPRESENTA MÁS DEL CINCUENTA PORCIENTO (50%) DE LOS VOTOS RESTANTES, PARA QUE SEAN VÁLIDOS LOS ACUERDOS, CUANDO NO SE LLEGUE A UN ACUERDO VÁLIDO, EL CONDÓMINO MAYORITARIO O EL GRUPO DE MINORITARIOS PODRÁ SOMETER LA DISCREPANCIA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2057 DEL CÓDIGO, FACULTÁNDOSE A LOS MINORITARIOS PARA HACERSE REPRESENTAR POR PERSONA DISTINTA A LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO. ADICIONALMENTE, EN CASO DE QUE UN SOLO CONDÓMINO REPRESENTA DIRECTA O INDIRECTAMENTE MÁS DEL CINCUENTA PORCIENTO (50%) DE LOS VOTOS RESTANTES, PARA QUE SEAN VÁLIDAS LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS DE QUE SE TRATE,

DICHAS RESOLUCIONES DEBERÁN SER ADOPTADAS POR EL VOTO AFIRMATIVO DE LOS ASOCIADOS O CONDOMINIOS QUE REPRESENTEN POR LO MENOS EL NOVENTA POR CIENTO (90%) DEL INDIVISO QUE DEL CONDOMINIO MAESTRO, DE CONFORMIDAD A LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA O LAS MODIFICACIONES A LA MISMA.

PARA EFECTOS DE LO PREVISTO EN EL PARRAFO QUE ANTECEDE, SE ACUERDA QUE SE CONSIDERA QUE UN CONDÓMINO "CONTROLA" Y REPRESENTA MÁS DEL CINCUENTA PORCIENTO (50%) DE LOS VOTOS, CUANDO DICHO CONDÓMINO SEA TITULAR DIRECTAMENTE DE LA ENTIDAD A LA CUAL CORRESPONDEN LOS VOTOS SEÑALADOS, O BIEN EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES DICHO CONDÓMINO CONTROLA O TIENE EL PODER DE DIRIGIR LA ADMINISTRACIÓN Y LAS POLÍTICAS DE LA PERSONA TITULAR DE DICHOS VOTOS, YA SEA A TRAVÉS DE LA PROPIEDAD DE ACCIONES O PARTES SOCIALES CON DERECHO A VOTO DE DICHA PERSONA, O BIEN MEDIANTE EL VOTO O ABSTENCIÓN DE VOTO; POR CONTRATO O POR CUALQUIER OTRO MEDIO LEGAL; Y LOS TÉRMINOS "CONTROLA" Y "CONTROLADO(A)" TIENEN SIGNIFICADOS CORRESPONDIENTES CON EL ANTERIOR.

CUANDO LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE CONDÓMINOS SE CELEBRE EN VIRTUD DE PRIMERA CONVOCATORIA, SE REQUERIRÁ UN QUÓRUM DE CONDOMINIOS, PRESENTES O REPRESENTADOS, CON DERECHO DE VOTO, QUE SEAN PROPIETARIOS AL MENOS DEL NOVENTA POR CIENTO (90%) DE LOS DERECHOS DE VOTO DEL INDIVISO; CUANDO SE REALICE POR SEGUNDA CONVOCATORIA, EL QUÓRUM SERÁ CUANDO MENOS DEL CINCUENTA Y UNO POR CIENTO (51%) . SI LA ASAMBLEA SE EFECTUARE EN RAZÓN DE TERCERA CONVOCATORIA, ÉSTA SE CELEBRARÁ CON EL NÚMERO DE CONDÓMINOS QUE ASISTAN A LA MISMA Y LAS RESOLUCIONES DEBERÁN EN CUALQUIER CASO ADOPTARSE POR LA MAYORÍA DE VOTOS

DE LOS CONDÓMINOS CON DERECHO DE VOTO PRESENTES, SEGÚN CORRESPONDA..

ARTICULO 28°.

LAS ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS SE CELEBRARÁN AL MENOS UNA VEZ AL AÑO DENTRO DE LOS CUATRO PRIMEROS MESES DEL AÑO.

SERÁN ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS, LAS QUE SE CONVOQUEN PARA TRATAR CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES ASUNTOS:

1. EXAMINAR Y EN SU CASO, APROBAR O RECHAZAR EL BALANCE GENERAL Y LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CONDOMINIO MAESTRO, ASÍ COMO EL INFORME QUE SOBRE LA ADMINISTRACIÓN Y MARCHA DEL CONDOMINIO QUE EN FORMA ANUAL PRESENTE EL CONSEJO DIRECTIVO;
2. APROBAR UN PLAN DE PROTECCIÓN CIVIL EN EL CONDOMINIO MAESTRO, PARA LOS EFECTOS DEL CAPITULO DÉCIMO QUINTO DE ESTE REGLAMENTO, CONSIDERANDO LOS ASPECTOS DETERMINADOS POR EL PROGRAMA DE EMERGENCIAS EN CASO DE HURACANES DE MANERA ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVA, LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

ELEGIR A LOS RESPONSABLES DEL CONDOMINIO MAESTRO, RESPONSABLES DEL O LOS CONDOMINIOS INDIVIDUALES Y RESPONSABLES DE UNIDADES PRIVATIVAS, PARA LOS EFECTOS DEL CAPITULO DÉCIMO QUINTO DEL PRESENTE REGLAMENTO.
3. FIJAR LAS FACULTADES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA, ASÍ COMO LAS REGLAS PARA NOMBRAR Y REMOVER A SUS MIEMBROS, INCLUYENDO AL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.

4. INSTRUIR AL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINAL PARA LLEVAR EL LIBRO DE REGISTRO DE LOS ACREEDORES QUE MANIFIESTEN SU DECISIÓN DE CONCURRIR A LAS ASAMBLEAS, EN LOS TÉRMINOS DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 2044 DEL CÓDIGO.
5. APLICAR A TRAVÉS DEL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO DEL ADMINISTRADOR CONDOMINAL LAS SANCIONES QUE SE ESTABLECEN EN ESTE REGLAMENTO.
6. CUALQUIER OTRO ASUNTO QUE NO SEA MATERIA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA Y/O ESPECIAL, Y QUE NO ESTÉN CONFIADAS EXPRESAMENTE AL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINAL , EN LOS TÉRMINOS DEL CÓDIGO, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 29°.

SERÁN ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS, AQUÉLLAS QUE SE CONVOQUEN PARA TRATAR CUALQUIERA DE LOS ASUNTOS SIGUIENTES:

1. LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO Y/O CUALQUIERA DE SUS ANEXOS, INCLUYENDO EL PLAN MAESTRO O LOS USOS DE DESTINOS DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS.
2. EL NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR CONDOMINAL, DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE DIRECCION, DEL COMITÉ DE DISEÑO, DEL COMITÉ DE VIGILANCIA Y DEL COMITÉ DE SUPERVISION Y GESTION AMBIENTAL, SALVO POR LO QUE RESPECTA AL PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO NOMBRADO EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2042,

FRACCIÓN I DEL CÓDIGO, EL CUAL ESTARÁ EN SU CARGO POR UN PERIODO DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA.

3. EL OTORGAMIENTO A FAVOR DE TERCEROS DE DERECHOS DE USO O ACCESO A UNIDADES COMUNES DEL CONDOMINIO.

4. EL OTORGAMIENTO CON TERCEROS DE CONTRATOS RELATIVOS AL SUMINISTRO DE SERVICIOS AL CONDOMINIO Y SUS OPERACIONES INTERNAS, Y LA MODIFICACION DE DICHOS CONTRATOS.

5. LA APROBACION O MODIFICACION DE LOS GASTOS EXTRAORDINARIOS QUE NO HAYAN SIDO APROBADOS EN EL PRESUPUESTO ANUAL, ASÍ COMO EL ESTABLECIMIENTO DE TODO TIPO DE CUOTAS, INCLUYENDO LAS DE MANTENIMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y/O EXTRAORDINARIAS.

6. APROBAR EL PRESUPUESTO DE GASTOS ANUALES;

7. DECIDIR SOBRE LAS CONTROVERSIAS QUE EN SU CASO PRESENTE A LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, EL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL O CUALESQUIER CONDOMINO EN LO INDIVIDUAL;

8. PROMOVER Y EJERCITAR POR CONDUCTO DEL DELEGADO ESPECIAL QUE PARA TAL EFECTO DESIGNE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, LAS ACCIONES O DERECHOS QUE PROCEDAN CUANDO ALGÚN MIEMBRO DEL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL INFRINJA CUALQUIER DISPOSICIÓN DE ESTE REGLAMENTO, DEL CÓDIGO O DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA.

9. LAS REPARACIONES QUE POR SU NATURALEZA AFECTEN LA SEGURIDAD O FUNCIONAMIENTO DEL CONDOMINIO MAESTRO.

10. EXPEDIR CUALESQUIER REGLAMENTOS QUE SEAN NECESARIOS O CONVENIENTES PARA EL FUNCIONAMIENTO Y BUENA MARCHA DEL CONDOMINIO, INCLUYENDO AQUELLOS QUE DEBAN EXPEDIRSE CONFORME A ESTE REGLAMENTO SIEMPRE QUE SEAN CONSISTENTES CON EL PRESENTE REGLAMENTO.

LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA REQUERIRÁ, PARA SU CELEBRACIÓN IGUAL QUORUM PARA PRIMERA, SEGUNDA O TERCERA CONVOCATORIA, QUE EL ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 27 PARA LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA.

LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA SE TOMARÁN POR LA MAYORÍA DEL VOTO AFIRMATIVO DEL OCHENTA Y OCHO POR CIENTO (88%) DE LOS DERECHOS DE VOTO DE LOS CONDOMINOS PRESENTES O REPRESENTADOS. NO OBSTANTE CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PRESENTE REGLAMENTO, EL NÚMERO DEL PORCENTAJE DE LOS VOTOS REQUERIDOS PARA MODIFICAR EL REGLAMENTO NO ES SUJETO DE SER CAMBIADOS DEL OCHENTA Y OCHO POR CIENTO (88%) DEL TOTAL DE LOS DERECHOS DE VOTO DE LOS CONDÓMINOS PRESENTES O REPRESENTADOS EN LA ASAMBLEA CORRESPONDIENTE.

ARTICULO 30°.

SERÁN ASAMBLEAS ESPECIALES AQUÉLLAS QUE SE REÚNAN PARA TRATAR CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES ASUNTOS:

1. RESOLVER CONTROVERSIAS ENTRE CONDÓMINOS.
2. RESOLVER LOS ASUNTOS QUE AFECTEN ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE LOS INTERESES DE UN GRUPO DE ASOCIADOS O CONDÓMINOS.
3. PARA EFECTOS DE LO ANTERIOR, LA MAYORÍA DE VOTOS DE LOS CONDÓMINOS AFECTADOS TOMARÁ

LAS DECISIONES, NO SIENDO NECESARIA LA ASISTENCIA O VOTACIÓN DE LOS DEMÁS CONDÓMINOS. CORRESPONDERÁ AL CONSEJO DIRECTIVO, DETERMINAR CUÁNDO UN ASUNTO AFECTA ÚNICAMENTE LOS INTERESES DE UN GRUPO DE CONDÓMINOS, PROCEDIENDO EN TAL CASO A FORMULAR LA CONVOCATORIA RESPECTIVA, ÚNICAMENTE A DICHS CONDÓMINOS.

4. RESOLVER SOBRE LOS REGLAMENTOS INTERNOS PARA EL USO Y DISFRUTE DE DETERMINADAS ÁREAS COMUNES CUYO USO CORRESPONDA ÚNICAMENTE A DETERMINADO GRUPO DE CONDÓMINOS.
5. CUALQUIER OTRO ASUNTO NO RESERVADO A LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA.

LA ASAMBLEA GENERAL ESPECIAL REQUERIRÁ PARA SU CELEBRACION, EN PRIMERA, SEGUNDA O TERCERA CONVOCATORIA, IGUAL QUORUM QUE EL ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 27 PARA LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA ESPECIAL DE CONDÓMINOS SERÁ ADOPTADA POR SIMPLE MAYORÍA DE VOTOS DE CONDÓMINOS CON DERECHO A VOTO.

B. NO OBSTANTE LO ANTERIOR, LOS SIGUIENTES ASUNTOS DEBERÁN SER RESUELTOS EN UNA ASAMBLEA ESPECIAL EXTRAORDINARIA, LA CUAL REQUERIRÁ UN QUORUM DEL 100% DE LOS CONDOMINOS EN PRIMERA, SEGUNDA Y ULTERIORES CONVOCATORIAS, Y LAS RESOLUCIONES DE LAS ASAMBLEAS ESPECIALES EXTRAORDINARIAS DE CONDOMINOS SERÁN ADOPTADAS POR EL VOTO AFIRMATIVO DEL 100% DE LOS CONDÓMINOS CON DERECHO A VOTO:

1. CUALQUIER MODIFICACIÓN A LA TABLA DE INTERÉS PROINDIVISO SUBDIVIDA AL MOMENTO

DE REGISTRAR EL PRESENTE REGLAMENTO QUE SE ACOMPAÑA COMO ANEXO "F".

2. NO OBSTANTE CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PRESENTE REGLAMENTO, EL NUMERO DEL PORCENTAJE DE LOS VOTOS REQUERIDOS PARA MODIFICAR EL REGLAMENTO NO ES SUSCEPTIBLE DE SER MODIFICADO ES DECIR DEBERÁ MANTENERSE EN TODO MOMENTO EN EL OCHENTA Y OCHO POR CIENTO (88%).

ARTICULO 31°.

EL MIEMBRO DEL CONSEJO DIRECTIVO QUE EL PROPIO CONSEJO DIRECTIVO DESIGNE O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINAL SERÁ EL ENCARGADO DE LLEVAR A CABO LAS CONVOCATORIAS PARA LAS ASAMBLEAS. DICHAS CONVOCATORIAS, YA SEAN ORDINARIAS, EXTRAORDINARIAS O ESPECIALES, DEBERÁN PUBLICARSE EN UNO DE LOS DIARIOS DE MAYOR CIRCULACIÓN EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, CUANDO MENOS CON TREINTA (30) DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA DE QUE SE TRATE, Y DEBERÁN INDICAR EL LUGAR DENTRO DEL CONDOMINIO DONDE SE VA A LLEVAR A CABO LA MISMA, EL DIA Y HORA EN QUE SE CELEBRARÁ Y EL ORDEN DEL DÍA CORRESPONDIENTE.

ADEMÁS DE LA PUBLICACIÓN DE LA CONVOCATORIA, LA MISMA DEBERÁ NOTIFICARSE JUNTO CON UNA COPIA DE LOS DOCUMENTOS A SER REVISADOS EN LA ASAMBLEA A EFECTO DE CUBRIR LOS ASUNTOS CONTENIDOS EN LA AGENDA A TODOS LOS CONDOMINOS EN EL DOMICILIO QUE A TAL EFECTO DEBERAN COMUNICAR AL CONSEJO DIRECTIVO JUNTO CON LA COPIA DE TODOS LOS DOCUMENTOS QUE SERÁN REVISADOS EN LA ASAMBLEA PARA LA TOMA DE DECISIONES QUE SE INTEGRAN EN EL ORDEN DEL DÍA, ASÍ

COMO ENTREGAR UNA COPIA A LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS HOTELES QUE SE ENCUENTREN OPERANDO EN EL CONDOMINIO MAESTRO. ASIMISMO, EL ADMINISTRADOR DEBERÁ COLOCAR UNA COPIA DE LA CONVOCATORIA EN UNO O MÁS LUGARES VISIBLES DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO, EN AMBOS CASOS CON LA ANTICIPACIÓN MENCIONADA.

EN CUALQUIER CASO, NO SERÁ NECESARIA LA CONVOCATORIA SEÑALADA, CUANDO COMPAREZCA A LA ASAMBLEA LA TOTALIDAD DE LOS ASOCIADOS O CONDÓMINOS CON DERECHO A VOTO.

LOS CONDÓMINOS PODRÁN CONVOCAR A ASAMBLEA SIN INTERVENCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO, CUANDO ACREDITEN, ANTE JUEZ COMPETENTE, QUE REPRESENTAN COMO MÍNIMO LA CUARTA PARTE DE LOS DERECHOS DE INDIVISO DEL CONDOMINIO Y QUE EN LOS ULTIMOS DOS AÑOS NO SE HAN CELEBRADO ASAMBLEAS GENERALES DE CONDOMINIOS. ASIMISMO, EL COMITÉ DE VIGILANCIA PODRÁ CONVOCAR A ASAMBLEA CUANDO REQUIERA AL COMITÉ DIRECTIVO PARA QUE CONVOQUE A UNA ASAMBLEA Y ÉSTE NO FORMULE DICHA CONVOCATORIA DENTRO DE LOS TRES DÍAS NATURALES SIGUIENTES A LA RECEPCIÓN DE DICHO REQUERIMIENTO, O BIEN CUANDO A SU JUICIO, SEA NECESARIO INFORMAR A LA ASAMBLEA DE IRREGULARIDADES EN QUE HAYA INCURRIDO EL CONSEJO DIRECTIVO, CON NOTIFICACIÓN A ÉSTE PARA QUE COMPAREZCA A LA ASAMBLEA RESPECTIVA.

EN CASO DE SUMA URGENCIA, SE CONVOCARÁ A ASAMBLEA CON LA ANTICIPACIÓN QUE LAS CIRCUNSTANCIAS PERMITAN.

LOS CONDÓMINOS PODRÁN CONCURRIR A LAS ASAMBLEAS POR SÍ O POR CONDUCTO DE APODERADO, BASTANDO EN ESTE ÚLTIMO CASO, CARTA PODER SIMPLE, OTORGADA ANTE DOS TESTIGOS.

PARA LOS EFECTOS SEÑALADOS EN ESTE ARTÍCULO, EL CONSEJO DIRECTIVO MANTENDRÁ UN REGISTRO ACTUALIZADO DE CONDÓMINOS, EN EL QUE SE ASENTARÁN EL NOMBRE, DIRECCIÓN Y PORCENTAJE DE INDIVISO PROPIEDAD DE CADA CONDÓMINO, PARA LO CUAL CADA CONDÓMINO SE OBLIGA A INFORMAR AL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL, LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE DE QUE SE TRATE, ASÍ COMO LOS DEMÁS DATOS MENCIONADOS, DENTRO DE LOS 5 (CINCO) DÍAS NATURALES SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE SE HUBIESE REALIZADO LA OPERACIÓN POR MEDIO DE CUAL HUBIESE ADQUIRIDO DICHO INMUEBLE, ADJUNTANDO COPIA DE LA ESCRITURA RESPECTIVA.

LAS ASAMBLEAS SE REALIZARÁN CONFORME A LAS SIGUIENTES REGLAS:

- A. ANTES DE DECLARARSE CONSTITUIDA LA ASAMBLEA, SE NOMBRARÁ, EN SU CASO, AL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA MISMA, ASÍ COMO A UNO O MÁS ESCRUTADORES, QUIENES CERTIFICARÁN LOS PORCENTAJES DE INDIVISO REPRESENTADOS EN LA ASAMBLEA Y FORMULARÁN LA LISTA DE ASISTENCIA, CON EXPRESIÓN DEL NÚMERO DE VOTOS QUE REPRESENTA CADA CONDÓMINO PRESENTE O REPRESENTADO Y DE LOS CONDOMINIOS CON DERECHO DE VOTO.
- B. HECHO CONSTAR EL QUÓRUM, EL PRESIDENTE DECLARARÁ CONSTITUIDA LA ASAMBLEA Y PROCEDERÁ A DESAHOGAR EL ORDEN DEL DÍA.
- C. DE CADA ASAMBLEA EL SECRETARIO LEVANTARÁ UNA ACTA QUE DEBEN FIRMAR EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO, FORMANDO UN EXPEDIENTE DE LA MISMA Y TRANSCRIBIÉNDOLA EN EL LIBRO DE ACTAS QUE PARA TAL EFECTO LLEVE EL CONSEJO DIRECTIVO. EL EXPEDIENTE SE INTEGRARÁ CON:

- 1) UN EJEMPLAR DEL O DE LOS PERIÓDICOS EN LOS QUE SE HUBIESE PUBLICADO LA CONVOCATORIA, CUANDO FUERE EL CASO.
- 2) LA LISTA DE ASISTENCIA DE LOS ASOCIADOS O CONDÓMINOS PRESENTES O REPRESENTADOS; ESPECIFICANDO AQUELLOS CON DERECHO DE VOTO.
- 3) EN SU CASO, LAS CARTAS PODER QUE ACREDITAN LA PERSONALIDAD DE QUIEN COMPAREZCA;
- 4) UNA COPIA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA;
- 5) LOS INFORMES DEL ADMINISTRADOR; Y,
- 6) DEMÁS DOCUMENTOS PRESENTADOS EN LA ASAMBLEA QUE, A JUICIO DEL SECRETARIO, SEAN NECESARIOS.

ASIMISMO, EL SECRETARIO LLEVARÁ UN LIBRO DE ACTAS QUE DEBERÁ ESTAR AUTORIZADO POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL DEL LUGAR. LAS ACTAS POR SU PARTE SERÁN CERTIFICADAS POR LA FE DEL PROPIO SECRETARIO O DEL NOTARIO PÚBLICO QUE CORRESPONDA, POR EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA Y EL DEL COMITÉ DE VIGILANCIA, O QUIEN LO SUSTITUYA, EN SU CASO.

EL SECRETARIO TENDRÁ SIEMPRE A LA VISTA DE LOS CONDÓMINOS Y DE LOS ACREEDORES REGISTRADOS, EL LIBRO DE ACTAS Y LES INFORMARÁ POR ESCRITO, A CADA UNO, DE LAS RESOLUCIONES QUE ADOpte LA ASAMBLEA.

SI POR CUALQUIER MOTIVO DEJARE DE INSTALARSE UNA ASAMBLEA CONVOCADA LEGALMENTE, SE LEVANTARÁ TAMBIÉN ACTA EN QUE CONSTE EL HECHO Y SUS MOTIVOS, Y SE FORMARÁ UN EXPEDIENTE DE ACUERDO CON LO

SEÑALADO EN ESTE ARTÍCULO, MISMO QUE DEBEN FIRMAR EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO.

LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA TOMADAS EN LOS TÉRMINOS DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, ESTE REGLAMENTO Y EL CÓDIGO, OBLIGAN A TODOS LOS CONDÓMINOS, AÚN A LOS AUSENTES O DISIDENTES, SERÁN DEFINITIVAS Y SIN ULTERIOR RECURSO, QUEDANDO AUTORIZADO LA PERSONA O PERSONAS DESIGNADAS POR EL CONSEJO DIRECTIVO PARA TAL EFECTO, PARA TOMAR LAS RESOLUCIONES Y REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS ACUERDOS APROBADOS.

CAPITULO VI DE LA ADMINISTRACIÓN.

ARTICULO 32°.

EL CONSEJO DIRECTIVO ESTARA INTEGRADO POR LAS PERSONAS QUE AL EFECTO SE SEÑALEN EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DE LA ASOCIACIÓN, O BIEN QUE DESIGNE LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS DE DICHA ASOCIACIÓN. EL CONSEJO DIRECTIVO REALIZARÁ SUS FUNCIONES POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE O PERSONA DESIGNADA PARA ELLO, ESTARÁ EN FUNCIONES POR UN PERÍODO INICIAL DE UN AÑO, EN TERMINOS DE LO PREVISTO POR EL ARTICULO 2042, FRACCIÓN I DEL CÓDIGO, CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, SEGUIDO POR LA RENOVACIÓN AUTOMÁTICA EN PERÍODOS CONSECUTIVOS DE UN (1) AÑO, SALVO ACUERDO O RESOLUCIÓN EN CONTRARIO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS TOMADO DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN ESTE REGLAMENTO. LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO RECIBIRÁN LOS HONORARIOS QUE DETERMINE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, MISMOS QUE EN TODO CASO SERÁN TALES QUE CUBRAN SUS COSTOS Y GASTOS Y UN INDIRECTO RAZONABLE, EL CUAL SERÁ DETERMINADO EN LA PROPIA ASAMBLEA, CONFORME A LOS

REQUISITOS DE VOTACIÓN SEÑALADOS. LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO TENDRÁN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE SE ESTABLECEN EN ESTE REGLAMENTO, EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGIMEN DE CONDOMINIO MAESTRO Y SUS MODIFICACIONES, EN EL CÓDIGO Y EN LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA ASOCIACIÓN. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LAS OBLIGACIONES A SU CARGO DERIVADAS DEL PRESENTE REGLAMENTO, DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGIMEN DE CONDOMINIO MAESTRO Y SUS MODIFICACIONES, DEL CÓDIGO Y DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA ASOCIACIÓN, LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS PODRÁ REMOVERLOS DE SU CARGO EN CUALQUIER MOMENTO.

ARTICULO 33°.

EL CONSEJO DIRECTIVO TENDRÁ A SU CARGO, DE MANERA ENUNCIATIVA MÁS NO LIMITATIVA, LAS SIGUIENTES FACULTADES Y OBLIGACIONES:

A) LA ADMINISTRACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO MAESTRO, EL CUIDADO Y VIGILANCIA DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES Y EL CONSTANTE ORDEN QUE DEBE PREVALECER SIEMPRE EN EL CONDOMINIO MAESTRO, INCLUYENDO LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA MANTENER EL CONDOMINIO EN BUEN ESTADO DE SEGURIDAD, ESTABILIDAD Y CONSERVACIÓN Y PARA QUE LOS SERVICIOS FUNCIONEN NORMAL Y EFICAZMENTE.

B) LA VERIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES AMBIENTALES POR PARTE DE LOS ASOCIADOS O CONDÓMINOS, CON EL APOYO DEL COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL.

C) ATENDER LA OPERACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS TANTO COMUNES COMO DE USO RESTRINGIDO.

D) RECAUDAR DE LOS CONDÓMINOS LAS CUOTAS QUE LES CORRESPONDAN POR LAS CARGAS COMUNES Y EMITIR LOS RECIBOS RESPECTIVOS, ASÍ COMO EFECTUAR LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO CON CARGO AL FONDO CORRESPONDIENTE.

E) EJECUTAR LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.

F) LLEVAR DEBIDAMENTE AUTORIZADO POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL DEL LUGAR, UN LIBRO DE REGISTRO DE LOS ACREEDORES QUE MANIFIESTEN SU DESEO DE CONCURRIR A LAS ASAMBLEAS, DE CONFORMIDAD CON LAS REGLAS ESTABLECIDAS EN LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 2044 DEL CÓDIGO.

G) RECABAR Y CONSERVAR LOS LIBROS Y LA DOCUMENTACIÓN RELACIONADA CON EL CONDOMINIO, LOS QUE EN TODO TIEMPO PODRÁN SER CONSULTADOS POR LOS CONDÓMINOS.

H) EXIGIR CON REPRESENTACIÓN DE LOS CONDOMINIOS AL INFRACTOR DE LOS ARTÍCULOS 6 Y 7 DE ESTE REGLAMENTO, LA RESPONSABILIDADES EN QUE INCURRA.

I) HACER QUE SE CUMPLA EL CÓDIGO, EL PRESENTE REGLAMENTO Y LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, DEBIENDO DAR CUENTA A LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS DEL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIER CONDÓMINO A CUALESQUIERA DE LAS OBLIGACIONES, LA QUE DETERMINARÁ SI PROCEDE O NO AMONESTAR AL CONDÓMINO INFRACTOR O RESPONSABLE, EN CUYO CASO DEBERÁ HACERSE CONSTAR EN EL ORDEN DEL DÍA RELATIVO A LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS A LA QUE LE CORRESPONDA CONOCER SOBRE EL PARTICULAR, DEBIENDO ASENTAR LAS RESOLUCIONES CONDUCENTES EN

EL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS QUE AL EFECTO SE LEVANTE.

K) EJECUTAR, DENTRO DEL AMBITO DE SUS FACULTADES, LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DIARIA DEL CONDOMINIO Y DICTAR LAS DISPOSICIONES CONDUCENTES AL DESEMPEÑO DE SU COMETIDO.

L) CUIDAR DE QUE SE LLEVE, O LLEVAR ÉL MISMO, LA CONTABILIDAD RELATIVA AL CONDOMINIO MAESTRO.

M) PONER A DISPOSICIÓN DE LOS CONDÓMINOS UN ESTADO DE CUENTA MENSUAL QUE MUESTRE LOS GASTOS DEL MES INMEDIATO ANTERIOR, LOS MONTOS DE LAS APORTACIONES PENDIENTES DE CUBRIRSE Y EL SALDO DEL FONDO DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN. ASIMISMO PRESENTAR, CUANDO MENOS ANUALMENTE, A LA ASAMBLEA Y A CADA UNO DE LOS CONDÓMINOS, LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CONDOMINIO MAESTRO, DETALLANDO LOS RECIBOS DE CUOTAS COBRADAS DURANTE ESE MISMO PERÍODO Y EL SALDO QUE MUESTRE A ESA MISMA FECHA EL DEPÓSITO QUE OBRE EN SU PODER, ASÍ COMO LOS GASTOS LLEVADOS A CABO EN EL CONDOMINIO MAESTRO DURANTE ESE MISMO PERÍODO, AL IGUAL QUE UN INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN Y ESTADO DEL CONDOMINIO.

M) CONTRATAR A LOS ABOGADOS NECESARIOS Y SUSTITUIR SUS PODERES Y FACULTADES PARA QUE PUEDA DEMANDARSE LO CONDUCENTE A LOS CONDÓMINOS REMISOS EN SUS PAGOS O A LOS CONDÓMINOS AMONESTADOS EN LOS TÉRMINOS DEL INCISO J) DEL PRESENTE ARTÍCULO.

N) VIGILAR QUE LOS ACUERDOS DEL COMITÉ DE DISEÑO Y DEL COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL, ASÍ COMO DE CUALQUIER OTRO COMITÉ QUE SE DESIGNE, SE CUMPLAN.

EL CONSEJO DIRECTIVO DENTRO DEL AMBITO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL CORRECTO DESEMPEÑO DE LAS MISMAS, GOZARÁ DE LAS SIGUIENTES FACULTADES:

- - - - PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, EN LOS TÉRMINOS DEL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SUS CORRELATIVOS DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y DE LOS CÓDIGOS CIVILES DE TODOS LOS ESTADOS DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y AÚN LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLÁUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SUS CORRELATIVOS DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y DE LOS CÓDIGOS CIVILES DE TODOS LOS ESTADOS DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, QUE DE UNA MANERA ENUNCIATIVA, PERO NO LIMITATIVA INCLUYE LAS SIGUIENTES: REPRESENTAR AL CONDOMINIO MAESTRO ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES, CORPORACIONES Y PERSONAS; INICIAR Y DESISTIRSE DE TODA CLASE DE JUICIOS, INCLUSIVE EL DE AMPARO; PARA ARTICULAR Y ABSOLVER POSICIONES, PARA TRANSIGIR Y COMPROMETER EN ÁRBITROS; PARA RECUSAR, RECIBIR PAGOS, EFECTUAR DENUNCIAS Y PRESENTAR QUERELLAS EN MATERIA PENAL; OTORGAR PERDÓN A LOS INculpADOS Y ACTUAR COMO COADYUVANTE DEL MINISTERIO PÚBLICO, HASTA OBTENER LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS CAUSADOS POR LOS HECHOS PUNIBLES.

- - - - PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, EN LOS TÉRMINOS DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y DE SU CORRELATIVO DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y DE LOS CÓDIGOS DE TODOS LOS ESTADOS DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

- - - FACULTAD PARA SUSCRIBIR TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO NOVENO DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, INCLUYENDO LA FACULTAD DE ABRIR O CANCELAR CUENTAS BANCARIAS, DE INVERSIÓN Y DE CUALQUIER OTRO TIPO, EN EL ENTENDIDO QUE ESTA FACULTAD DEBERÁ EJERCITARSE MANCOMUNADAMENTE POR CUALESQUIER DOS APODERADOS NOMBRADOS PARA TAL EFECTO POR EL CONSEJO DIRECTIVO.

EL CONSEJO DIRECTIVO PODRÁ REVOCAR LOS PODERES ANTES CITADOS, TOTAL O PARCIALMENTE, SIN QUE SE ENTIENDA POR ELLO QUE ESTÁ RENUNCIANDO O PERDIENDO LOS PODERES OTORGADOS A SU FAVOR, DEBIENDO EJERCITAR LOS MISMOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE ASUME CONFORME AL PRESENTE REGLAMENTO.

O).- TENDRÁ LAS DEMÁS FACULTADES Y OBLIGACIONES QUE FIJE EL CÓDIGO, ESTE REGLAMENTO O ESTABLEZCAN LAS LEYES APLICABLES.

CAPITULO VII DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

ARTICULO 34°.

EL COMITÉ DE VIGILANCIA SERÁ ELECTO POR LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS Y ESTARÁ COMPUESTO SIEMPRE POR UN NÚMERO IMPAR DE MIEMBROS PROPIETARIOS, PERO EN TODO CASO NO MENOR A TRES MIEMBROS PROPIETARIOS Y SUS RESPECTIVOS SUPLENTE. LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DURARÁN EN SU ENCARGO HASTA EN TANTO NO SEAN REMOVIDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS. LA ASAMBLEA GENERAL QUE DESIGNA AL COMITÉ DESIGNARÁ DE ENTRE LOS MIEMBROS DEL PROPIO COMITÉ AL PRESIDENTE Y AL SECRETARIO DEL MISMO. EL

COMITÉ DE VIGILANCIA CELEBRARÁ JUNTAS CUANDO MENOS TRIMESTRALMENTE, DEBIENDO EL PRESIDENTE DEL COMITÉ CONVOCAR A LA SESIÓN RESPECTIVA, MEDIANTE AVISO POR ESCRITO A LOS MIEMBROS DEL COMITÉ, NOTIFICADO PERSONALMENTE EN EL DOMICILIO DE ÉSTOS, O BIEN, ENVIADO POR SERVICIO ESPECIALIZADO DE MENSAJERÍA, FAX, CORREO ELECTRÓNICO O CUALQUIER OTRO MEDIO QUE ASEGURE SU RECEPCIÓN, CON CUANDO MENOS CINCO (5) DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN, EN EL ENTENDIDO QUE NO SERÁ NECESARIA DICHA CONVOCATORIA, CUANDO CONCURRA A LA JUNTA RESPECTIVA, LA TOTALIDAD DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA. LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA SERÁN CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO MAESTRO, Y DEBERÁN ADICIONALMENTE INCLUIR A TERCEROS ASESORES SIN DERECHO A VOTO, Y EN TODO CASO PARA QUE LAS SESIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA SEAN VÁLIDAS SE REQUERIRÁ LA ASISTENCIA DE LA MAYORÍA DE SUS MIEMBROS Y SUS RESOLUCIONES SERÁN VÁLIDAS CUANDO SE TOMEN POR MAYORÍA DE VOTOS.

DE CADA SESIÓN DEL COMITÉ SE LEVANTARÁ ACTA QUE FIRMIEN TODOS LOS MIEMBROS PRESENTES, EN LA QUE SE ASENTARÁN TODOS LOS ACUERDOS QUE SE TOMEN.

EL COMITÉ DE VIGILANCIA, ADEMÁS DE LAS QUE SE MENCIONAN EN EL CÓDIGO Y EN EL PRESENTE REGLAMENTO, TENDRÁ LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES:

A).- CERCIORARSE DE QUE EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL CUMPLA CON LOS ACUERDOS Y DIRECTRICES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS;

B).- SUPERVISAR QUE EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL CUMPLA SUS FUNCIONES Y REPRESENTA LEGALMENTE AL CONDOMINIO MAESTRO;

C) INFORMAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS O DE CONDOMINIOS DE LA CONSTATAción QUE HAGA DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS CONDOMINIOS, Y COADYUVAR CON EL CONSEJO DIRECTIVO EN LAS OBSERVACIONES A LOS ASOCIADOS O CONDOMINIOS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES;

D).- EN SU CASO, DAR SU CONSENTIMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS QUE INICIE EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINAL;

E).- VERIFICAR LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL INFORME ANUAL QUE RINDA EL CONSEJO DIRECTIVO;

F).- CONSTATAR LA INVERSIÓN DEL FONDO DE RESERVA Y DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, EN SU CASO;

G).- MANTENER INFORMADA A LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS DE CUALQUIER ASUNTO RELATIVO AL CONDOMINIO MAESTRO;

H).- CONVOCAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS CUANDO A SU REQUERIMIENTO EL CONSEJO DIRECTIVO NO LO HAGA Y CUANDO SEA NECESARIO INFORMAR A ÉSTA DE IRREGULARIDADES EN QUE HAYA INCURRIDO DICHO CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINAL; Y

I).- EN GENERAL TODAS AQUELLAS ACTIVIDADES QUE LE CONFIERE EL CÓDIGO, LA LEY, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA O ESTE REGLAMENTO, TENIENDO LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR ANUALMENTE, CON CUANDO MENOS QUINCE (15) DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA EN QUE SE CELEBRE LA ASAMBLEA A QUE SE REFIERE EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 28 DE ESTE REGLAMENTO.

EL COMITÉ DE VIGILANCIA DEBERÁ APROBAR LOS PROYECTOS O DAR SU CONSENTIMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS QUE SE LE PRESENTEN SI LOS MISMOS CUMPLEN CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN ESTE REGLAMENTO Y SUS ANEXOS.

CAPITULO VIII DE LAS CUOTAS CONDOMINALES.

ARTICULO 35°.

EL CONSEJO DIRECTIVO PRESENTARÁ A LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA LA PROPUESTA DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y MEJORAS, DEL FONDO DE RESERVA Y ADMINISTRACIÓN, Y DE CUALESQUIER CUOTAS ESPECIALES QUE HAYAN SIDO APROBADAS DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR EL ARTICULO 29 DE ESTE REGLAMENTO, QUE SE APLICARÁN DURANTE EL AÑO SIGUIENTE, ACOMPAÑADA DE LOS DOCUMENTOS QUE SOPORTEN DICHA PROPUESTA, DENTRO DE LOS DOS ÚLTIMOS MESES DE CADA AÑO. LA ASAMBLEA DEBERÁ APROBAR O MODIFICAR LAS CUOTAS APLICABLES DURANTE EL AÑO SIGUIENTE, ANTES DE LA CONCLUSIÓN DEL EJERCICIO EN QUE SE LE PRESENTEN. EN CASO CONTRARIO, Y HASTA EN TANTO NO SE APRUEBEN LAS NUEVAS CUOTAS, LOS CONDOMINIOS CONTINUARÁN PAGANDO LAS CUOTAS VIGENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO PRECEDENTE, EN EL ENTENDIDO QUE, UNA VEZ APROBADAS LAS CUOTAS CORRESPONDIENTES AL AÑO QUE CORRA, LOS CONDOMINIOS DEBERÁN PAGAR LAS DIFERENCIAS RESPECTIVAS, DENTRO DE LOS 30 (TREINTA) DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE LES SEAN NOTIFICADAS LAS CUOTAS ACTUALIZADAS.

LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y MEJORAS PARA CADA AÑO, ASÍ COMO LOS COSTOS PARA EL

CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES AMBIENTALES, DEBERÁN SER CALCULADAS CONFORME AL PORCENTAJE SEÑALADO ESPECÍFICAMENTE PARA DICHO PROPÓSITO EN EL ANEXO "F".

LO ANTERIOR, SE HARÁ EN FORMA PROPORCIONAL A CADA UNIDAD PRIVATIVA DEL CONDOMINIO MAESTRO, CONSIDERANDO QUE A LA SUMA DE LOS INDIVISOS EN CUESTIÓN, LE CORRESPONDERÁ PAGAR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, INDEPENDIEMENTE DE QUIEN SEA EL PROPIETARIO DE CADA UNIDAD PRIVATIVA.

EL CONSEJO DIRECTIVO ELABORARÁ LA PROPUESTA DE PRORRATEO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.

TODOS LOS CONDÓMINOS, YA SEAN PROPIETARIOS O POSEEDORES DE UNIDADES PRIVATIVAS, DEBERÁN GARANTIZAR EL PAGO DE LAS CUOTAS A SU CARGO, MEDIANTE LA ENTREGA DE FIANZA DE CUMPLIMIENTO, A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN, EXPEDIDA POR AFIANZADORA AUTORIZADA PARA ELLO, QUE AMPARE EL PAGO DE UNA CANTIDAD EQUIVALENTE A UN AÑO DE CUOTAS CONDOMINALES ASI COMO CUALQUIER OTRA CANTIDAD QUE AL INICIAR EL EJERCICIO DE QUE SE TRATE ESTE AUTORIZADA POR EL CONSEJO DIRECTIVO. LO ANTERIOR, ASÍ COMO LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES EN QUE DEBA EXPEDIRSE Y MANTENERSE EN VIGOR DICHA FIANZA, DEBERÁ CONSTAR EN TODOS Y CADA UNO DE LOS CONTRATOS POR VIRTUD DE LOS CUALES SE TRANSMITA LA PROPIEDAD O USO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS.

ARTICULO 36°.

DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA, SE CONSIDERARAN GASTOS COMUNES QUE SERÁN

SUFRAGADOS A TRAVÉS DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, LOS SIGUIENTES:

A).- SUELDOS, SALARIOS, HONORARIOS, PRESTACIONES Y GRATIFICACIONES DE TODO EL PERSONAL QUE TRABAJE EN O PARA LA ADMINISTRACIÓN Y PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES AMBIENTALES DEL CONDOMINIO MAESTRO.

B).- LOS GASTOS DE REPARACIÓN, CUIDADO, MEJORAS Y CONSERVACIÓN DE LOS BIENES COMUNES, DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS DE SERVICIOS GENERALES Y DE LAS ÁREAS COMUNES DE USO RESTRINGIDO IDENTIFICADAS EN EL ANEXO "E" DEL PRESENTE REGLAMENTO.

C).- LA ADQUISICIÓN DE EQUIPOS, HERRAMIENTAS, MATERIALES O BIENES DESTINADOS DIRECTAMENTE AL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, REPARACIONES Y MEJORAS DEL CONDOMINIO MAESTRO.

D).- TODOS LOS SERVICIOS DE LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO MAESTRO, TALES COMO EL CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, SUMINISTRO DE AGUA Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, SERVICIO TELEFÓNICO, PAGO POR SERVICIO DE VIGILANCIA, SEGURIDAD, RECOLECCIÓN DE BASURA, ALCANTARILLADO, ETC.

E).- EL PAGO DE LAS PRIMAS DE SEGUROS QUE DEBAN CONTRATARSE O QUE DE HECHO SE CONTRATEN.

F) TODOS AQUELLOS QUE SEAN NECESARIOS O CONVENIENTES PARA EL FUNCIONAMIENTO, SEGURIDAD Y BUENA MARCHA DEL CONDOMINIO.

ARTICULO 37°.

LAS CUOTAS CONDOMINALES SERÁN CUBIERTAS POR LOS CONDÓMINOS, POR MESES ADELANTADOS, DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO (5) DÍAS HÁBILES DE CADA MES.

AUN CUANDO EL PROGRAMA DE CUOTAS CONDOMINALES ES ANUAL, LAS CUOTAS PODRÁN VARIAR MENSUALMENTE CUANDO SEA POR INCREMENTO AL SALARIO MÍNIMO O POR CUALQUIER OTRA CAUSA JUSTIFICADA, DEBIENDO NOTIFICARSE DICHOS CAMBIOS, ASÍ COMO LA FECHA EN QUE ENTRARÁN EN VIGOR LOS MISMOS, A TODOS LOS CONDÓMINOS DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS NATURALES SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE SE DETERMINEN DICHOS CAMBIOS.

SI POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA LAS CUOTAS CONDOMINALES NO FUESEN PAGADAS DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO, EL CONDÓMINO MOROSO DEBERÁ PAGAR MENSUALMENTE UNA PENALIDAD EQUIVALENTE AL RESULTADO DE MULTIPLICAR LA CANTIDAD ADEUDADA POR EL COSTO PORCENTUAL DE CAPTACIÓN PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN Y VIGENTE EN LA FECHA EN QUE OCURRA EL INCUMPLIMIENTO RESPECTIVO, O EN AQUÉL QUE LO SUBSTITUYA, MULTIPLICADO POR DOS (2), DURANTE TODO EL TIEMPO QUE PERMANECIERE EN MORA Y HASTA SU TOTAL LIQUIDACIÓN, INDEPENDIENTEMENTE DE LAS SANCIONES QUE SE ESTABLECEN EN EL CAPÍTULO CORRESPONDIENTE DE ESTE REGLAMENTO.

PARA EFECTOS DE LO ANTERIOR, CADA UNO DE LOS ASOCIADOS O CONDÓMINOS DESDE ESTE MOMENTO AUTORIZA AL ADMINISTRADOR PARA QUE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LA PENALIDAD SEÑALADA, SE EJECUTE LA GARANTÍA OTORGADA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 35 DE ESTE REGLAMENTO Y, POR TANTO, SOLICITE DICHO PAGO A LA COMPAÑÍA AFIANZADORA, POR LO QUE LA PÓLIZA DE FIANZA DE GARANTÍA DEBERÁ AMPARAR ESTA OBLIGACIÓN, SIN QUE LA MISMA PUEDA SER CANCELADA SIN LA AUTORIZACIÓN PREVIA DEL CONSEJO DIRECTIVO . LO

ANTERIOR DEBE CONTENERSE EN FORMA EXPRESA EN LAS PÓLIZAS DE FIANZA QUE SE EXPIDAN.

ARTICULO 38°.

AÚN CUANDO UN CONDÓMINO RENUNCIE A SUS DERECHOS O NO HAGA USO DE LAS ÁREAS COMUNES, ESTARÁ OBLIGADO AL PAGO DE LAS CUOTAS CONDOMINALES ESTABLECIDAS. ASIMISMO, LOS CONDÓMINOS NO TENDRÁN LA FACULTAD DE RETENER, POR CUALQUIER CAUSA, EL PAGO DE LAS CUOTAS CONDOMINALES QUE LES CORRESPONDAN.

ARTICULO 39°.

EL CONSEJO DIRECTIVO , EN CASOS DE EMERGENCIA, PODRÁ SOLICITAR A LOS CONDÓMINOS CUOTAS ESPECIALES SIEMPRE Y CUANDO HAYAN SIDO PREVIAMENTE APROBADAS CONFORME A LO SEÑALADO POR EL ARTICULO 29, PARA MEJORAS DEL CONDOMINIO MAESTRO, Y LOS CONDÓMINOS TENDRÁN LA OBLIGACIÓN DE CUBRIR ÉSTAS DENTRO DE LOS QUINCE (15) DÍAS NATURALES SIGUIENTES A AQUÉL EN QUE RECIBAN DICHA SOLICITUD POR PARTE DEL CONSEJO DIRECTIVO , LA CUAL SE HARÁ POR ESCRITO Y PODRÁ SER ENTREGADA A LOS CONDÓMINOS DE FORMA PERSONAL O BIEN ENVIÁRSELES POR FAX, MENSAJERÍA ESPECIALIZADA, CORREO ELECTRÓNICO O POR CUALQUIER OTRO MEDIO QUE ASEGURE SU RECEPCIÓN.

ARTICULO 40°.

EL PAGO DE LAS CUOTAS CONDOMINALES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS, FONDO DE RESERVA, ASÍ COMO LOS INTERESES MORATORIOS QUE ÉSTAS, EN SU CASO, GENEREN, SE LLEVARÁ A CABO MEDIANTE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA, CHEQUE CERTIFICADO O BIEN, CARGANDO EL MONTO DE LAS MISMAS A UNA TARJETA DE CRÉDITO DE LA QUE SEA TITULAR EL CONDÓMINO. SI EL PAGO SE HICIERE A

TRAVÉS DE TARJETA DE CRÉDITO, EN CASO DE CANCELACIÓN DE LA MISMA POR CUALQUIER CAUSA, SE DEBERÁ DAR AVISO OPORTUNO AL CONSEJO DIRECTIVO, TENIENDO EL CONDÓMINO LA OBLIGACIÓN DE PROPORCIONAR AL CONSEJO DIRECTIVO JUNTO CON EL AVISO DE CANCELACIÓN, EL NÚMERO DE ALGUNA OTRA TARJETA A LA CUAL SE PUEDAN EFECTUAR LOS CARGOS, EN EL ENTENDIDO QUE, EN CASO DE QUE DEBIDO AL INCUMPLIMIENTO DE PAGO POR PARTE DEL CONDÓMINO, DEBIDO A LA OMISIÓN EN EL CUMPLIMIENTO DEL AVISO SEÑALADO, SERÁ RESPONSABILIDAD DEL PROPIO CONDÓMINO Y NO LO LIBERARÁ DE LAS SANCIONES QUE PROCEDAN PARA EL CASO DE MORA, EN LOS TÉRMINOS DE ESTE REGLAMENTO.

LOS CONDÓMINOS QUE NO ESTÉN AL CORRIENTE EN SUS PAGOS DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO, FONDO DE RESERVA, ESPECIALES Y/O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA QUE SEÑALE ESTE REGLAMENTO O LA ASAMBLEA, NO TENDRÁN DERECHO DE VOTO EN LAS ASAMBLEAS.

ARTICULO 41°.

EN LOS REGLAMENTOS DE LOS CONDOMINIOS INDIVIDUALES QUE EN SU CASO SE CONSTITUYAN, SE ESTABLECERÁN LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE CADA UNIDAD PRIVATIVA INDIVIDUAL QUE FORME PARTE DE DICHOS CONDOMINIOS INDIVIDUALES, LAS CUALES SERÁN INDEPENDIENTES DE LAS CUOTAS QUE SE ESTABLEZCAN PARA EL CONDOMINIO MAESTRO.

EN RELACIÓN CON LO ANTERIOR, EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINAL COBRARÁ LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO QUE SEAN APLICABLES AL INDIVISO QUE CORRESPONDA A CADA CONDÓMINO DEL CONDOMINIO MAESTRO, EN SU CONJUNTO, SIENDO EN TODO CASO RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR DE CADA

CONDOMINIO INDIVIDUAL, PRORRATEAR Y COBRAR LA PARTE ALÍCUOTA QUE DE DICHAS CUOTAS CORRESPONDA CUBRIR A CADA CONDÓMINO DEL CONDOMINIO INDIVIDUAL DE QUE SE TRATE, SIN QUE EL CONSEJO DIRECTIVO DEL CONDOMINIO MAESTRO ASUMA RESPONSABILIDAD ALGUNA EN TAL SENTIDO.

ARTICULO 42°.

CUANDO UN CONDOMINIO INDIVIDUAL O UNA UNIDAD PRIVATIVA DEL CONDOMINIO MAESTRO, CONSTE DE DIFERENTES PARTES Y COMPRENDA ESCALERAS, ELEVADORES, PATIOS, JARDINES, OBRAS O INSTALACIONES DESTINADAS ÚNICAMENTE A UNA PARTE DEL CONJUNTO, LOS GASTOS ESPECIALES RELATIVOS SERÁN A CARGO DEL GRUPO DE CONDÓMINOS BENEFICIADOS Y SERÁN COBRADOS POR EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO INDIVIDUAL RESPECTIVO, O EN SU CASO DE NO EXISTIR ÉSTE, POR EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO POR EL ADMINISTRADOR CONDOMINAL.

CAPITULO IX DEL FONDO DE RESERVA.

ARTICULO 43°.

ADEMÁS DE LAS CUOTAS CONDOMINALES A QUE SE HACE REFERENCIA EN EL CAPÍTULO VIII DE ESTE REGLAMENTO, Y TOMANDO EN CUENTA LO ESTABLECIDO EN DICHO CAPÍTULO, SE CONSTITUIRÁ UN FONDO DE RESERVA POR UN MONTO EQUIVALENTE A UN (1) AÑO DE CUOTAS DE CONDOMINALES POR CADA UNO DE LOS CONDÓMINOS, QUEDANDO A LA CONSIDERACIÓN DE LA PROPIA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS O, EN CASO NECESARIO, DEL CONSEJO DIRECTIVO, EL USO Y DESTINO DE LAS MISMAS. MIENTRAS EL FONDO DE RESERVA NO SE UTILICE, DEBERÁ INVERTIRSE EN VALORES DE RENTA FIJA, REDIMIBLES A CORTO PLAZO.

PARA LOS EFECTOS ANTERIORES, LOS CONDÓMINOS APORTARÁN EL PRIMER AÑO, A PARTIR DE QUE ADQUIERAN UNA UNIDAD PRIVATIVA Y DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO (5) DÍAS DEL MES INMEDIATO POSTERIOR AL MES EN QUE SE ADQUIRIÓ EL BIEN, EN ADICIÓN A LAS CUOTAS CONDOMINIALES CORRESPONDIENTES, EL EQUIVALENTE A 6 (SEIS) MESES DE CUOTAS CONDOMINIALES, Y EL EQUIVALENTE A LOS OTROS SEIS (6) MESES EN EL ANIVERSARIO DE LA ADQUISICIÓN, DE MANERA TAL QUE QUEDA CONSTITUIDO EL FONDO DE RESERVA. A PARTIR DEL SEGUNDO AÑO, LOS CONDÓMINOS ÚNICAMENTE APORTARÁN AL FONDO DE RESERVA LAS CANTIDADES QUE SEAN NECESARIAS A FIN DE QUE EL MISMO SIEMPRE SEA EQUIVALENTE A DOCE (12) MESES DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.

CAPITULO X
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES COMUNES DE LOS
CONDÓMINOS.

ARTICULO 44°.

EN VIRTUD DE QUE EL CONDOMINIO MAESTRO HA SIDO DISEÑADO COMO UN DESARROLLO DE GRAN LUJO, ES FUNDAMENTAL QUE CADA PARTE INTEGRANTE DEL MISMO SE CONSERVE EN CONDICIONES OPTIMAS TANTO ESTETICA COMO OPERACIONALMENTE. EN DICHO SENTIDO, A FIN DE MANTENER EL CONDOMINIO MAESTRO COMO UN CONDOMINIO DE CATEGORÍA DE GRAN LUJO, O BIEN COMO INTEGRANTE DE CUALESQUIER CATEGORÍA QUE SUSTITUYA A LA ANTERIOR DENTRO DEL NEGOCIO DE CONDOMINIOS Y HOTELES, LOS CONDÓMINOS QUEDAN OBLIGADOS A OBSERVAR SIEMPRE Y EN TODO MOMENTO, LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y DENSIDADES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE REGLAMENTO.

ADICIONALMENTE, LOS CONDÓMINOS QUEDAN OBLIGADOS A LLEVAR A CABO CUALESQUIERA ACCIONES QUE GARANTICEN Y PERMITAN LA OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO MAESTRO COMO UN PROYECTO QUE PROPORCIONE A SUS MIEMBROS UNA EXPERIENCIA Y ESTANCIA DE GRAN LUJO, EN DICHO SENTIDO, LOS CONDÓMINOS Y EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL NO PODRAN VARIAR O ALTERAR EN FORMA MATERIAL EL DESTINO, DISEÑO, DENSIDAD, USO, MEDIDAS, COLINDANCIAS Y ESTÁNDAR DE CALIDAD Y OPERACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS NI DE CUALESQUIER AREA COMÚN DEL CONDOMINIO MAESTRO O CONDOMINIO INDIVIDUAL DE QUE SE TRATE..

CADA CONDÓMINO TENDRÁ EL DERECHO DE USO, DISFRUTE, GOCE Y DISPOSICIÓN EXCLUSIVO DE SU UNIDAD PRIVATIVA, CON LAS LIMITACIONES Y PROHIBICIONES QUE ESTABLECE ESTE REGLAMENTO, EL CÓDIGO, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA ASOCIACIÓN Y LAS DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ADICIONALMENTE, CADA CONDÓMINO SERÁ PROPIETARIO DEL INTERÉS INDIVISO QUE LE CORRESPONDA SOBRE LAS ÁREAS COMUNES ÚTILES Y DE USO RESTRINGIDO E INSTALACIONES DEL CONDOMINIO MAESTRO, DE CONFORMIDAD CON LA TABLA ESTABLECIDA EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA.

LO ANTERIOR DEBERÁ CONSTAR EN EL REGLAMENTO DE LOS CONDOMINIOS INDIVIDUALES Y SERÁ APLICABLE A LAS UNIDADES PRIVATIVAS INDIVIDUALES.

ARTICULO 45°.

PARA EFECTOS DE CUMPLIR CON LA CONDICIONANTE MARCADA COMO TÉRMINO DÉCIMO DEL DOCUMENTO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO

ECOLÓGICO E IMPACTO AMBIENTAL, PERTENECIENTE AL INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA, DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y PESCA, NÚMERO D.O.O.DGOEIA.-02750, DE FECHA 24 DE JUNIO DE 1998, Y PARA EFECTOS DEL DOCUMENTO EXPEDIDO POR LA MISMA AUTORIDAD, NUMERO D.O.O.DGOEIA.-03085, DE FECHA 15 DE JULIO DE 1998, CADA UNO DE LOS CONDÓMINOS DEBERÁ, EN SU CASO, HACER LOS TRÁMITES NECESARIOS, PARA QUE SE LES TRANSMITAN TODOS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE SE CONTIENEN EN LOS MENCIONADOS DOCUMENTOS. COPIA DE DICHS DOCUMENTOS SE AGREGAN AL PRESENTE REGLAMENTO COMO **ANEXOS "A" Y "B"**, RESPECTIVAMENTE, Y PASAN A FORMAR PARTE INTEGRAL DEL MISMO.

INDEPENDIEMENTE DE LO ANTERIOR, CADA CONDÓMINO DEBERÁ CUMPLIR TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LOS DOCUMENTOS A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR Y EN ESTE REGLAMENTO. ESTA OBLIGACIÓN DEBERÁ CONTENERSE EN LOS DOCUMENTOS MEDIANTE LOS CUALES CADA CONDÓMINO ADQUIERA LA PROPIEDAD, POSESIÓN, USO, APROVECHAMIENTO O EXPLOTACIÓN, POR CUALQUIER TITULO O FORMA LEGAL, DE LAS DISTINTAS UNIDADES QUE FORMAN PARTE DEL CONDOMINIO MAESTRO.

ASIMISMO, CADA CONDÓMINO SE OBLIGA A RESPONDER, FRENTE A LOS DEMÁS CONDÓMINOS, ASÍ COMO FRENTE AL CONDOMINIO MAESTRO Y A LAS AUTORIDADES COMPETENTES, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO A CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS A SU CARGO, EN LOS TÉRMINOS DE ESTE ARTÍCULO, SIN PERJUICIO DE LAS SANCIONES A QUE HUBIERE LUGAR EN LOS TÉRMINOS DE ESTE REGLAMENTO Y DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE AL EFECTO.

POR LO ANTERIOR, TODAS LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE REGLAMENTO DEBERÁN CONTENERSE EN LOS

REGLAMENTOS DE LOS CONDOMINIOS INDIVIDUALES QUE SE CONSTITUYAN, SIENDO FACULTAD DE CADA CONDÓMINO CONSTITUIRLOS O NO, PERO EN TODO MOMENTO PERMANECERÁ CADA CONDÓMINO SUJETO AL CUMPLIMIENTO DE CADA REGLAMENTO QUE LE SEA APLICABLE, BIEN SEA EL DEL CONDOMINIO MAESTRO, Y EN SU CASO EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO INDIVIDUAL.

ARTICULO 46°.

LOS CONDÓMINOS PROPIETARIOS O POSEEDORES DE UNA UNIDAD PRIVATIVA HARÁN USO DE ELLA EN FORMA ORDENADA Y TRANQUILA, RESPETANDO Y MANTENIENDO EL ORDEN PÚBLICO, Y NO PODRÁN, EN CONSECUENCIA, DESTINARLA A USOS CONTRARIOS A LOS CONVENIDOS EXPRESAMENTE, O EN CASO DE DUDA, A AQUELLOS QUE DEBAN PRESUMIRSE DE LA NATURALEZA DEL CONDOMINIO Y SU UBICACIÓN, NI REALIZAR ACTO ALGUNO QUE AFECTE LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMÁS CONDÓMINOS Y OCUPANTES O QUE COMPROMETA LA ESTABILIDAD, SEGURIDAD, SALUBRIDAD, O COMODIDADES DEL CONDOMINIO, NI INCURRIR EN ACTOS U OMISIONES QUE PRODUZCAN LOS MISMOS EFECTOS, SIN PERJUICIO DEL DESARROLLO DE LAS OBRAS.

ARTICULO 47°.

CADA CONDÓMINO DEBERÁ UTILIZAR Y GOZAR DE LOS BIENES, SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES CONFORME A SU NATURALEZA, SU REGLAMENTACIÓN PARTICULAR Y USO, CUIDANDO DE NO RESTRINGIR, LIMITAR, DIFICULTAR, IMPEDIR O HACER MÁS ONEROSO SU MANTENIMIENTO, CUIDADO O USO PARA LOS DEMÁS CONDÓMINOS.

ARTICULO 48°.

SI UNA UNIDAD PRIVATIVA PERTENECE EN COPROPIEDAD A MÁS DE UN PROPIETARIO, YA SEAN PERSONAS FÍSICAS O MORALES, O DOS O MÁS PERSONAS DETENTAN EL USO, APROVECHAMIENTO, EXPLOTACIÓN O LA POSESIÓN DE LA MISMA BAJO CUALQUIER TÍTULO O FORMA LEGAL, LOS POSEEDORES EN COMÚN O LOS COPROPIETARIOS DE DICHA UNIDAD PRIVATIVA DEBERÁN INFORMAR POR ESCRITO ESTA SITUACIÓN AL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINAL, EN EL ENTENDIDO QUE EL NÚMERO DE VOTOS DE CADA UNIDAD PRIVATIVA, SERÁ IGUAL AL PORCENTAJE DE INDIVISO QUE LE CORRESPONDA A DICHA UNIDAD PRIVATIVA SOBRE EL TOTAL DEL CONDOMINIO MAESTRO, CONFORME A LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y SUS MODIFICACIONES, INDEPENDIEMENTE DEL NÚMERO DE COPROPIETARIOS DE LA UNIDAD PRIVATIVA DE QUE SE TRATE.

LOS POSEEDORES EN COMÚN O LOS COPROPIETARIOS DE UNA UNIDAD PRIVATIVA, DEBERÁN DESIGNAR DE COMÚN ACUERDO A UNA PERSONA, QUE PODRÁ SER DE ENTRE ELLOS MISMOS O UN TERCERO, QUIEN EJERCERÁ EN REPRESENTACIÓN DE TODOS LOS POSEEDORES O COPROPIETARIOS LOS DERECHOS SOBRE LA UNIDAD PRIVATIVA, TRATARÁ DIRECTAMENTE CON EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO CON EL ADMINISTRADOR CONDOMINAL Y SERÁ EL ENCARGADO DE HACER LLEGAR A ÉSTE LAS INSTRUCCIONES QUE LOS POSEEDORES EN COMÚN O COPROPIETARIOS, SEGÚN SEA EL CASO, LE INDIQUEN.

ARTICULO 49°.

SI ALGÚN CONDÓMINO CONCEDIERA EL USO TEMPORAL DE UNA UNIDAD PRIVATIVA A UN TERCERO, SEA CUAL FUERE EL TÍTULO LEGAL, EL ASOCIADO O CONDÓMINO RESPONDERÁ DE MANERA PERSONAL Y SOLIDARIA DE LAS CONSECUENCIAS DE DICHO USO, RESPONDIENDO ASÍ MISMO, EN FORMA DIRECTA Y EN TÉRMINOS DE LA LEY

APLICABLE, DE TODOS LOS ACTOS DE TERCEROS, SIN PERJUICIO DE Y NO OBSTANTE QUE EL CONDÓMINO HAYA PACTADO RESPONSABILIDADES DIRECTAS CON EL TERCERO.

ARTICULO 50°.

LOS CONDÓMINOS SUJETOS A ESTE REGLAMENTO Y A LA NATURALEZA DE LA UNIDAD PRIVATIVA DE QUE SEAN PROPIETARIOS, PODRÁN REALIZAR TODA CLASE DE OBRAS EN EL INTERIOR DE SU UNIDAD PRIVATIVA, SIEMPRE Y CUANDO NO IMPIDAN O HAGAN MENOS EFICAZ LA OPERACIÓN DE LOS SERVICIOS COMUNES E INSTALACIONES GENERALES NI ESTORBEN O DIFICULTEN EL USO COMÚN PROCURANDO CAUSAR EL MÍNIMO IMPACTO A LA IMAGEN DEL CONDOMINIO DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS MISMAS.

ARTICULO 51°.

LOS CONDÓMINOS ESTÁN OBLIGADOS A PERMITIR LA CREACIÓN DE SERVIDUMBRES DENTRO DE SUS UNIDADES PRIVATIVAS QUE PERMITAN EL PASO SUBTERRÁNEO DE DUCTOS, DRENAJES O BERMAS DE SERVICIOS SIEMPRE QUE SEAN PARA USO COMÚN Y LAS OBRAS RELACIONADAS SEAN REALIZADAS DE LA MANERA MENOS GRAVOSA POSIBLE.

ASIMISMO, LOS CONDÓMINOS TENDRÁN LA OBLIGACIÓN DE PERMITIR LA EJECUCIÓN DE LAS REPARACIONES QUE SEAN NECESARIAS EN LOS MUROS MEDIANEROS E INSTALACIONES ELÉCTRICAS, HIDRÁULICAS O SANITARIAS, YA SEAN GENERALES O PRIVADAS, PERMITIENDO EL ACCESO AL PERSONAL QUE DETERMINE EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINAL.

ARTICULO 52°.

NINGÚN CONDÓMINO PODRÁ ENTORPECER O IMPEDIR EL PASO POR LAS ÁREAS DE ENTRADA O LA CIRCULACIÓN EN ÁREAS COMUNES Y DE USO RESTRINGIDO, DEJANDO OBJETO

ALGUNO O VEHÍCULOS QUE DIFICULTEN EL TRÁNSITO LIBRE O QUE NO ESTÉN PERMITIDOS. PARA LOS EFECTOS ANTERIORES, ÁREAS DE CIRCULACIÓN COMPRENDEN CALLES, ANDADORES Y BANQUETAS Y DEMÁS ELEMENTOS SIMILARES.

ARTICULO 53°.

QUEDA EstrictAMENTE PROHIBIDO TENDER ROPA, ALFOMBRAS O NINGÚN OBJETO SIMILAR EN VENTANAS, BALCONES O ÁREAS COMUNES, DEBIENDO SIEMPRE HACERLO EN UN LUGAR PRIVATIVO QUE NO SEA VISIBLE DESDE EL EXTERIOR.

ARTICULO 54°.

QUEDA EstrictAMENTE PROHIBIDO COLOCAR CUALQUIER CLASE DE SEÑALIZACIÓN EN LAS UNIDADES PRIVATIVAS QUE PUEDA SER VISTA DESDE CUALQUIER OTRA UNIDAD PRIVATIVA, O BIEN, DESDE CUALQUIER ÁREA COMÚN O PÚBLICA, SI NO SE CUENTA CON LA APROBACIÓN PREVIA Y POR ESCRITO DEL COMITÉ DE DISEÑO. ASIMISMO, QUEDA EstrictAMENTE PROHIBIDO EL USAR O CONSERVAR, DENTRO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS, SUSTANCIAS EXPLOSIVAS O PELIGROSAS.

ARTICULO 55°.

QUEDA EstrictAMENTE PROHIBIDO REALIZAR CUALQUIER ACTO QUE RESULTE EN UN AUMENTO EN EL COSTO DE LAS PÓLIZAS DE SEGURO MANTENIDAS POR EL CONDOMINIO MAESTRO, CONDOMINIO INDIVIDUAL O AMBOS RÉGIMENES A QUE ESTÉ SUJETO EL CONDÓMINO EN CUESTIÓN.

ARTICULO 56°.

CADA CONDÓMINO TENDRÁ EL DERECHO DE GRAVAR, HIPOTECAR, RENTAR EN TERMINOS DE LO ESTABLECIDO EN

EL PRESENTE REGLAMENTO O DISPONER DE SU UNIDAD PRIVATIVA SIN NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN DE LOS DEMÁS CONDÓMINOS,.

INDEPENDIENTEMENTE DE LO ANTERIOR, EL CONDÓMINO DEBERÁ ESTABLECER EN LA ESCRITURA O CONTRATO POR EL QUE TRANSMITA EL BIEN U OTORQUE SU USO, APROVECHAMIENTO, EXPLOTACIÓN O USUFRUCTO, QUE EL ACREEDOR, EL USUARIO Y/O EL ADQUIRENTE, SE SUJETARÁN A TODO LO ESTABLECIDO EN EL CONDOMINIO MAESTRO, ADEMÁS DE LO ESTIPULADO EN EL CONDOMINIO INDIVIDUAL DEL QUE FORME PARTE LA UNIDAD PRIVATIVA QUE SEA OBJETO.

CUANDO ALGÚN CONDÓMINO CAIGA EN MORA, EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL PROCEDERAN DE INMEDIATO A EJECUTAR LA FIANZA DE CUMPLIMIENTO O GARANTIA CONTRATADA POR DICHO CONDÓMINO A EFECTO DE RESARCIR AL CONDOMINIO EL IMPORTE DEL ADEUDO QUE DICHO CONDÓMINO MANTENGA CON EL CONDOMINIO MAESTRO

EL CONDÓMINO QUE REITERADAMENTE INCUMPLA CON CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS A SU CARGO EN LOS TÉRMINOS DE ESTE REGLAMENTO, ADEMÁS DE SER RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE CAUSE A LOS DEMÁS, SI LA ASAMBLEA LO ACUERDA SERÁ DEMANDADO A TRAVÉS DE SU CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO POR EL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL, DEMANDANDO AL CONDÓMINO QUE SE ENCUENTRE EN INCUMPLIMIENTO LA VENTA O ENAJENACIÓN QUE POR CUALQUIER MEDIO LEGAL RESULTE EN LA TRANSMISIÓN DE LA UNIDAD DE QUE SEA PROPIETARIO DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO. DE SER NECESARIO EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINIAL QUEDAN FACULTADOS PARA DEMANDAR LA VENTA DE LA UNIDAD SEÑALADA O TRANSMISIÓN DE DERECHOS QUE EN SU CASO CORRESPONDA INCLUSIVE EN SUBASTA PÚBLICA, PERO EN

TODO CASO RESPETANDO EL DERECHO DEL TANTO EN LOS TÉRMINOS DEL CÓDIGO Y DE ESTE REGLAMENTO.

PARA EFECTOS DE LO ANTERIOR, SE ENTENDERÁ QUE UN CONDÓMINO INCUMPLE REITERADAMENTE CON CUALQUIERA DE SUS OBLIGACIONES, EL INCUMPLIMIENTO EN DOS O MÁS OCASIONES, CONSECUTIVAS O NO, DE CUALQUIER OBLIGACIÓN ESTABLECIDA A SU CARGO EN LOS TÉRMINOS DE ESTE REGLAMENTO, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE DICHS INCUMPLIMIENTOS SE REFIERAN A UNA MISMA OBLIGACIÓN O NO.

EN CASO DE QUE QUIEN NO CUMPLA CON SUS OBLIGACIONES FUESE UN OCUPANTE Y NO PROPIETARIO, EL CONSEJO DIRECTIVO LE DEMANDARÁ, PREVIO CONSENTIMIENTO DEL CONDÓMINO, LA DESOCUPACIÓN DE LA UNIDAD DE QUE SE TRATE, EL CONDÓMINO DE QUE SE TRATE. SI EL CONDÓMINO SE OPUSIESE, SE LE OIRÁ EN ASAMBLEA ESPECIAL QUE PARA TAL EFECTO SE CONVOQUE Y, EN SU CASO, SE PROCEDERÁ CONTRA DICHO CONDÓMINO Y EL OCUPANTE, EN LOS TÉRMINOS DEL PÁRRAFO ANTERIOR.

QUEDA EXPRESAMENTE ENTENDIDO QUE, EN LOS TÉRMINOS DEL CÓDIGO, LOS CRÉDITOS QUE SE ORIGINEN EN OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN LOS TÉRMINOS DE ESTE REGLAMENTO, GOZARÁN DE GARANTÍA REAL SOBRE LA UNIDAD O UNIDADES DE QUE SE TRATE.

EN CASO DE QUE CUALQUIER CONDÓMINO ENAJENE, POR CUALQUIER TÍTULO LEGAL, LA PROPIEDAD, DE QUE SEA TITULAR, EL ADQUIRENTE DE DICHO INDIVISO SE OBLIGA A RESPONDER SOLIDARIAMENTE DE TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL CONDÓMINO ENAJENANTE, QUE ESTUVIESEN PENDIENTES DE CUMPLIMIENTO AL MOMENTO EN QUE SE EFECTUE LA ENAJENACIÓN RESPECTIVA.

ARTICULO 57°.

DE CONFORMIDAD CON LAS ESTIPULACIONES DE ESTE REGLAMENTO, LOS CONDOMINIOS INDIVIDUALES ESTARÁN OBLIGADOS A CONTRIBUIR EN LA ADMINISTRACIÓN, CUIDADO, MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y ADQUISICIÓN DE MATERIALES O EQUIPOS Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES, DE LAS ÁREAS COMUNES DE SERVICIOS GENERALES Y DE LAS ÁREAS COMUNES DE USO RESTRINGIDO, ASI COMO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES AMBIENTALES.

ARTICULO 58°.

EL HORARIO DE LABORES, TANTO DE LA ADMINISTRACIÓN Y SUS TRABAJADORES, ASÍ COMO EL HORARIO PARA QUE SE LLEVE A CABO CUALQUIER TRABAJO U OBRA EN LAS UNIDADES PRIVATIVAS O EN LAS ÁREAS COMUNES, SERÁ DE LAS 07:00 HORAS A LAS 19:00 HORAS DE LUNES A SÁBADO, SALVO AUTORIZACIÓN EXPRESA Y POR ESCRITO DEL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO DEL ADMINISTRADOR CONDOMINAL, EN QUE SE PERMITA UN HORARIO DISTINTO.

ARTICULO 59°.

SE EXCEPTÚAN DEL HORARIO ANTERIOR LOS TRABAJOS URGENTES O DE EMERGENCIA, EN CUYO CASO DEBERÁ NOTIFICARSE DE INMEDIATO AL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO AL ADMINISTRADOR CONDOMINAL LA NECESIDAD DE DICHS TRABAJOS, A FIN DE QUE ÉSTE TOMÉ LAS MEDIDAS QUE SEAN NECESARIAS.

CAPITULO XI DE LAS CONTROVERSIAS.

ARTICULO 60°.

EN LOS TÉRMINOS DEL CÓDIGO Y DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE, TRAE APAREJADA EJECUCIÓN EN LA VÍA EJECUTIVA CIVIL, EL ESTADO DE LIQUIDACIÓN DE ADEUDOS, INTERESES MORATORIOS Y PENA CONVENCIONAL, QUE SE ESTIPULAN EN EL PRESENTE REGLAMENTO, SI VA SUSCRITO POR EL CONSEJO DIRECTIVO Y EL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE VIGILANCIA O QUIEN LO SUSTITUYA Y ACOMPAÑADO DE LOS CORRESPONDIENTES RECIBOS PENDIENTES DE PAGO, ASÍ COMO DE COPIA CERTIFICADA, POR LOS MISMOS FUNCIONARIOS, DE LA PARTE RELATIVA DEL ACTA DE ASAMBLEA DE CONDÓMINOS EN QUE SE HAYAN DETERMINADO LAS CUOTAS A CARGO DE LOS CONDÓMINOS PARA LOS FONDOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN Y DE RESERVA. ESTA ACCIÓN SÓLO PODRÁ EJERCITARSE CUANDO EXISTAN DOS O MÁS RECIBOS PENDIENTES DE PAGO.

ARTICULO 61°.

EN CASO DE QUE SURGIERE CUALQUIER CONTROVERSIA ENTRE LOS CONDOMINOS, O BIEN ENTRE CUALQUIER CONDOMINO Y EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINAL, PREVIO AL EJERCICIO DE CUALQUIER ACCION EN LOS TERMINOS DEL ARTIUCLO 57 DEL PRESENTE REGLAMENTO, LAS PARTES INVOLUCRADAS DEBERÁN SOMETER DICHA CONTROVERSIA AL COMITÉ DE VIGILANCIA PARA QUE ESTE, EN VIA DE CONCILIACIÓN, PROPONGA A LAS PARTES UNA FORMULA PARA LA RESOLUCIÓN DE LA CONTROVERSIA DE QUE SE TRATA. EL COMITÉ DE VIGILANCIA DETERMINARÁ EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN TALES CASOS, NO OBSTANTE LO CUAL, EL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO, NO PODRÁ EXCEDER EN SU DURACIÓN, DE 30 (TREINTA) DÍAS HÁBILIES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE LA SOLICITUD RESPECTIVA, SEA PRESENTADA, POR ESCRITO, AL COMITÉ DE VIGILANCIA.

EN CASO DE QUE LAS PARTES NO LLEGASEN, DENTRO DEL TÉRMINO SEÑALADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, A UN ACUERDO QUE DIRIMA LA CONTROVERSIA DE QUE SE TRATE, LAS PARTES QUEDARÁN EN LIBERTAD DE EJERCER LAS ACCIONES LEGALES QUE CORRESPONDAN, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO SIGUIENTE.

ARTICULO 62°.

LOS CONDÓMINOS, PARA LA INTERPRETACIÓN DE TODAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO ASÍ COMO PARA LAS CONTROVERSIAS QUE SURJAN EN RELACIÓN CON EL MISMO, SE SOMETERÁN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRO FUERO QUE POR SUS DOMICILIOS PRESENTES O FUTUROS LES PUDIERE CORRESPONDER

CAPITULO XII DE LAS SANCIONES.

ARTICULO 63°.

INDEPENDIENTEMENTE DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN ESTE REGLAMENTO, LOS CONDÓMINOS QUE NO PAGUEN EN TIEMPO SUS CUOTAS ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS Y/O EL FONDO DE RESERVA, ESTARÁN OBLIGADOS AL PAGO DE INTERESES MORATORIOS POR CADA MES O FRACCIÓN DE MES DURANTE TODO EL TIEMPO EN QUE SE ENCUENTRE EN MORA, Y HASTA SU TOTAL LIQUIDACIÓN, A UNA TASA IGUAL AL RESULTADO DE MULTIPLICAR LA CANTIDAD ADEUDADA POR EL ÚLTIMO COSTO PORCENTUAL DE CAPTACIÓN, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN A LA FECHA EN QUE SE INCURRA EN MORA, O AQUEL QUE LO SUSTITUYA, MULTIPLICADO POR DOS. EL CONDÓMINO QUE REITERADAMENTE INCUMPLA CON SUS OBLIGACIONES DERIVADAS DE ESTE REGLAMENTO, ADEMÁS DE HACERSE ACREEDOR A QUE EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL

ADMINISTRADOR CONDOMINAL SUSPENDA EN SU UNIDAD PRIVATIVA, TODOS LOS SERVICIOS QUE PRESTE EL PROPIO CONDOMINIO MAESTRO, SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE CAUSE A LOS DEMÁS CONDÓMINOS, PUDIENDO ADEMÁS SER DEMANDADO PARA QUE ENAJENE SU UNIDAD PRIVATIVA O LOS DERECHOS QUE SOBRE ELLA TENGA, INCLUSIVE EN SUBASTA PÚBLICA, SI ASÍ LO DESEA, PERO EN TODO CASO RESPETANDO EL DERECHO DEL TANTO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO Y ESTE REGLAMENTO. EL EJERCICIO DE ESTA ACCIÓN PROCEDERÁ SIEMPRE Y CUANDO LO AUTORICE LA ASAMBLEA, MEDIANTE EL VOTO FAVORABLE DE CUANDO MENOS EL OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (85%) DE LOS CONDÓMINOS CON DERECHO A VOTO, QUEDANDO EXCLUIDOS DE DICHO PORCENTAJE EL CONDÓMINO QUE INCUMPLIÓ Y DE CUYA UNIDAD PRIVATIVA SE TRATA, ASÍ COMO LOS DEMÁS CONDÓMINOS QUE SE ENCUENTREN EN SIMILAR INCUMPLIMIENTO.

ARTICULO 64°.

EL CONDÓMINO QUE PROVOCARE ALGÚN DESORDEN O NO ACATARE LAS DISPOSICIONES DEL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO DEL ADMINISTRADOR CONDOMINAL EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES, EN PRIMERA INSTANCIA SERÁ AMONESTADO, CONCEDIÉNDOLE EL TÉRMINO DE CUARENTA Y OCHO (48) HORAS PARA QUE CUMPLA CON LA DISPOSICIÓN. SI EL CONDÓMINO NO CUMPLE EN EL PLAZO DE CUARENTA Y OCHO (48) HORAS CITADO, SE LE IMPONDRÁ UNA SANCIÓN ECONÓMICA EQUIVALENTE A SEIS (6) MESES DE CUOTAS CONDOMINALES MENSUALES, LA CUAL SERÁ CUBIERTA MEDIANTE CHEQUE CERTIFICADO, O EN SU CASO, APLICANDO EL MONTO DE LA MISMA A LA TARJETA DE CRÉDITO DE DICHO CONDÓMINO. SI DICHO CHEQUE NO FUERA ENTREGADO, O BIEN, LA TARJETA ESTUVIERE CANCELADA O SI POR CUALQUIER OTRO MOTIVO FUERE IMPOSIBLE EL APLICAR A LA MISMA EL MONTO TOTAL DE LA SANCIÓN, EL CONDÓMINO SANCIONADO TENDRÁ UN PLAZO DE TREINTA (30) DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE

LA FECHA EN LA QUE EL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR CONDOMINAL LE HAYA NOTIFICADO LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE, PARA CUBRIR LA MISMA, Y SI NO LO HICIERE, ADEMÁS DE INCURRIR EN INTERESES MORATORIOS, LOS CUALES SE DETERMINARÁN DE LA MISMA FORMA COMO SE DETERMINAN LOS INTERESES MORATORIOS EN EL CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS, EL CONDÓMINO SANCIONADO RESPONDERÁ DEL ADEUDO CON SU PROPIA UNIDAD PRIVATIVA, ASÍ COMO CON TODOS LOS BIENES QUE HAYA INTRODUCIDO EN LA MISMA, QUEDANDO EXPRESAMENTE PROHIBIDO REMOVER LOS MISMOS DE DICHA UNIDAD, A PARTIR DE QUE RECIBA LA NOTIFICACIÓN DE LA SANCIÓN Y HASTA QUE LA MISMA, MÁS EN SU CASO LOS INTERESES QUE-GENERE, HAYAN SIDO CUBIERTOS EN SU TOTALIDAD, CON INDEPENDENCIA DE CUALQUIER OTRA ACCIÓN QUE PROCEDA. SI EL CONDÓMINO PERMANECIERE EN SU ACTITUD DE NO ACATAR LAS DISPOSICIONES DEL CONSEJO DIRECTIVO O EN SU CASO DEL ADMINISTRADOR CONDOMINAL DEL COMITÉ DE VIGILANCIA, SE CONVOCARÁ A UNA ASAMBLEA ESPECIAL PARA QUE ACUERDE SI SE DEMANDA A DICHO CONDÓMINO PARA LA VENTA DE SU UNIDAD PRIVATIVA, DEBIENDO COMPARECER LOS CONDÓMINOS REPRESENTADOS POR EL CONSEJO DIRECTIVO COMO ACREEDORES.

ARTICULO 65°.

PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES EN LAS QUE NO SE ESTABLECE ALGUNA PENA, EL CONDÓMINO QUE INCUMPLA DEBERÁ CUBRIR POR CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL, POR CADA DÍA DE INCUMPLIMIENTO Y POR EL SÓLO HECHO DE INCUMPLIR, LA CANTIDAD EQUIVALENTE A NOVENTA (90) DÍAS DE SALARIO MÍNIMO VIGENTE EN LA ZONA GEOGRÁFICA EN QUE SE ENCUENTRA EL CONDOMINIO, DESDE LA FECHA EN QUE OCURRA EL INCUMPLIMIENTO HASTA LA FECHA EN QUE DE CABAL CUMPLIMIENTO A LA OBLIGACIÓN RESPECTIVA.

EN CASO DE QUE CUALQUIER AUTORIDAD FEDERAL, ESTATAL O MUNICIPAL, IMPONGA CUALESQUIER SANCIONES, MULTAS O MEDIDAS CORRECTIVAS AL CONDOMINIO MAESTRO, POR CAUSAS IMPUTABLES A ALGUNO DE LOS CONDÓMINOS, DICHO CONDÓMINO DEBERÁ CUBRIR EL MONTO DE LAS MULTAS Y LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE GENEREN AL CONDOMINIO Y/O A LOS DEMÁS CONDÓMINOS, COMO CONSECUENCIA DE LAS SANCIONES Y/O MEDIDAS CORRECTIVAS IMPUESTAS. AUNADO A LO ANTERIOR, EL CONDÓMINO QUE HUBIERE CAUSADO LA IMPOSICION DE LA MULTA O MEDIDA CORRECTIVA CORRESPONDIENTE, SE OBLIGA A REALIZAR DE INMEDIATO LAS ACCIONES ORDENADAS PARA CUMPLIR CON LA LEGISLACION APLICABLE Y ACATAR LAS MEDIDAS CORRECTIVAS IMPUESTAS, Y A SACAR EN PAZ Y A SALVO AL CONDOMINIO MAESTRO, ASÍ COMO A LOS DEMÁS CONDÓMINOS, EN CASO DE CUALQUIER RECLAMACIÓN DE LA NATURALEZA QUE SEA, DERIVADA DEL INCUMPLIMIENTO DE QUE SE TRATE.

CAPITULO XIII DE LOS GRAVÁMENES.

ARTICULO 66°.

LOS GRAVÁMENES FISCALES QUE CORRESPONDAN AL CONDOMINIO MAESTRO SON DIVISIBLES ENTRE LOS DIFERENTES CONDÓMINOS QUE FORMEN PARTE DE ÉL, Y CADA CONDÓMINO RESPONDERÁ SÓLO POR EL GRAVAMEN QUE CORRESPONDA A SU PROPIEDAD CONFORME A SU PORCENTAJE DE INDIVISO.

CAPITULO XIV DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO MAESTRO.

ARTICULO 67°.

SI EL CONDOMINIO SE DESTRUYERE EN SU TOTALIDAD O EN UNA PROPORCIÓN QUE REPRESENTA POR LO MENOS LAS

TRES CUARTAS PARTES DE SU VALOR, SEGÚN PERITAJE PRACTICADO POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES, UNA MAYORÍA ESPECIAL DEL CINCUENTA Y UNO POR CIENTO (51%) DE LOS CONDÓMINOS PODRÁ ACORDAR LA RECONSTRUCCIÓN O LA DIVISIÓN DEL TERRENO Y DE LOS BIENES COMUNES QUE QUEDEN, O EN SU CASO LA VENTA CON ARREGLO A LAS DISPOSICIONES LEGALES SOBRE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANOS Y OTRAS QUE LE FUEREN APLICABLES.

ARTICULO 68°.

SI LA DESTRUCCIÓN NO ALCANZA LA GRAVEDAD INDICADA EN EL ARTÍCULO 67 QUE PRECEDE, LOS ACUERDOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR, SERÁN TOMADOS POR UNA MAYORÍA ESPECIAL DEL OCHENTA Y OCHO POR CIENTO (88%) DE LOS CONDÓMINOS.

ARTICULO 69°.

SI EN CUALQUIERA DE LOS CASOS PREVISTOS EN LOS DOS ARTÍCULOS ANTERIORES, EL ACUERDO ES POR LA RECONSTRUCCIÓN, LOS CONDÓMINOS EN MINORÍA ESTARÁN OBLIGADOS A CONTRIBUIR A ELLA EN LA PROPORCIÓN QUE LES CORRESPONDA O A ENAJENAR SUS DERECHOS. LA ENAJENACIÓN TENDRÁ LUGAR A FAVOR DE LA MAYORÍA, SI EN ELLA CONVIENEN CON LOS MINORITARIOS, PERO SI EN EL TÉRMINO DE SEIS (6) MESES A PARTIR DE DICHA DECISIÓN LOS MINORITARIOS NO HAN CONVENIDO LA ENAJENACIÓN, ENTONCES LA MISMA SERÁ FORZOSA, AL PRECIO DE AVALÚO PRACTICADO POR CORREDOR PÚBLICO O INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, EN EL ENTENDIDO QUE HASTA EN TANTO NO SE LLEVE A CABO DICHA ENAJENACIÓN, LOS MINORITARIOS TENDRÁN LA OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR A LA RECONSTRUCCIÓN ACORDADA.

ARTICULO 70°.

EN CASO DE RUINA O DETERIORO DEL CONDOMINIO MAESTRO, UNA MAYORÍA ESPECIAL DEL CINCUENTA Y UNO POR CIENTO (51%) DE LOS CONDÓMINOS PODRÁ RESOLVER, PREVIO DICTAMEN DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, LA RECONSTRUCCIÓN O LA DEMOLICIÓN Y DIVISIÓN DE LOS BIENES COMUNES, O EN SU CASO LA VENTA, SIGUIÉNDOSE EN ADELANTE LAS PREVENCIONES DEL ARTÍCULO ANTERIOR.

CAPITULO XV

DE LAS MEDIDAS DE EMERGENCIA EN CASO DE HURACANES.

ARTICULO 71°.

TODOS LOS CONDÓMINOS ESTÁN OBLIGADOS AL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE EMERGENCIA EN CASO DE HURACANES QUE SE INDICAN EN EL PROGRAMA DE EMERGENCIAS EN CASO DE HURACANES, QUE SE AGREGA AL PRESENTE REGLAMENTO COMO ANEXO "D", PARA FORMAR PARTE INTEGRAL DEL MISMO, ASÍ COMO DE LOS ACUERDOS QUE TOME LA ASAMBLEA GENERAL DEL CONDOMINIOS.

LISTA DE ANEXOS

- ANEXO "A" [PRIMER] OFICIO RESOLUTIVOS EN MATERIA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
- ANEXO "B" [SEGUNDO] OFICIOS RESOLUTIVOS EN MATERIA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
- ANEXO "C" REGLAMENTO AMBIENTAL.
- ANEXO "D" PROGRAMA DE EMERGENCIAS EN CASO DE HURACANES
- ANEXO "E" PLANO DEL CONDOMINIO MAESTRO O PLAN MAESTRO, IDENTIFICANDO CADA TIPO DE AREA, UNIDAD, SUPERFICIE, ETC.
- ANEXO "F" TABLA DE INDIVISOS Y TABLA DE PORCENTAJES CONFORME AL CUAL CADA UNIDAD PRIVATIVA DEBE EFECTUAR EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO.
- ANEXO "G" LINEAMIENTOS DE DISEÑO
- ANEXO "H" LISTA DE LICENCIAS
- ANEXO "I" CONTRATO DE USO Y ACCESO AL CAMPO DE GOLF
- ANEXO "J" REGLAMENTO DE USO DE CANALES